



ZPRAVODAJ

Obsah:

■ Oznámení o celozávodní dovolené

■ Havarijní služba

■ Odklizení sněhu před domem v zimních měsících

■ Informace o převodech bytů a garáží do vlastnictví

■ Nároky na větrání bytů po výměně oken a zateplení fasád

■ Úpravy nájmu a zálohových plateb k 1. 1. 2012

■ Zasílání přeplatků

■ Dluhy nad 8 tisíc Kč k 31. 10. 2011

■ Směrnice S - 215

■ Telefonní seznam – **DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ!**

■ E-mailové adresy

prosinec 2011



Ing. Radomír Prešer
ředitel SBD NH

Oznámení o celozávodní dovolené během vánočních svátků a systém odstraňování havarijních poruch

Z důvodu hospodárného provozu správy družstva bude v době 27., 28., 29. a 30. prosince 2011 (úterý až pátek) na SBD NH celozávodní dovolená. Z těchto důvodů směřujte laskavě vyřízení vašich záležitostí až na dobu po jejím ukončení.

Případné havarijní závady budou v období od 24. 12. 2011 do 1. 1. 2012 včetně řešeny následujícím způsobem:

- opravy výtahů budou prováděny formou hotovostní služby, kterou je možno objednat na telefonu se záznamníkem. Číslo tohoto telefonu je **596 740 245**,
- služba vyprošťování osob trvá nepřetržitě 24 hodin, a to na čísle **602 718 504**,
- havarijní služba v oborech vodař, elektromontér, topenář, plynář, čištění odpadů je zajišťována nepřetržitě 24 hodin denně firmou COME Elektromontáže Ostrava s.r.o. na následujících telefonních číslech **596 611 155, 602 513 156, 602 513 157**.

Havárie a závady je možno taktéž hlásit na dispečink SBD NH, telefon se záznamníkem má číslo **596 740 243** nebo na nepřetržitou službu vrátných na tel. číslo **596 763 038** nebo **596 763 039**.

Děkujeme za pochopení

Havarijní služba

Přestože má SBD NH již od roku 1997 sjednanou nepřetržitou havarijní službu s firmou COME Elektromontáže, opakovaně zjišťujeme, že je tato zákroková služba využívána ne vždy efektivně a s rozmyslem ze strany objednatelů. Opakují se také dotazy na způsob úhrady za havarijní výjezdy. Uvedené problémy nás zejména v období, kdy budete v době naší celozávodní dovolené možná na této službě závislí, vedou k zopakování hlavních zásad pro využití havarijní služby.

Dispečerská služba je sjednána pro odstranění vad **havarijního charakteru**, a to:

- Od 6.00 do 14.00 hod. v pracovních dnech- účtována ve výši hodinové zúčtovací sazby (dále jen HZS) 200,- Kč/hod.
- Od 14.00 do 6.00 hod v pracovních dnech + přírážka 25% k HZS
- O sobotách a nedělích + přírážka 50% k HZS
- O svátcích + přírážka 100% k HZS

Dispečerská služba zajistí odstranění bezprostředního havarijního stavu, který by mohl vést k ohrožení osob, svěřeného majetku nebo vést ke škodám rozsáhlého charakteru. To znamená, že havarijní zásah nemusí vždy znamenat úplné odstranění vady, v některých složitějších případech lze pouze zamezit vzniku dalších škod.

Veškeré výjezdy havarijní služby jsou následně fakturovány v souladu s platnými Stanovami SBD NH, případně dle smluv o převodu jednotky do vlastnictví. Z tohoto důvodu na Vás apelujeme, abyste si **vždy** před přivoláním havarijní služby ověřili nutnost tohoto výjezdu, přístupnost prostor, ve kterých má být zásah proveden – tzn. dostupnost klíčů od společných prostor, přítomnost osoby v bytě, v němž k havárii došlo apod. Právě marné výjezdy jsou vždy předmětem kritiky, zbytečných výdajů a nepříjemného prokazování oprávněnosti či pochybení ze strany objednatele.



Odklizení sněhu před domem v zimních měsících

Zimní údržba místních komunikací – tedy přístupových chodníků, které hraničí s nemovitostí, je opakovaně předmětem dotazů a polemik týkajících se zodpovědnosti za případný úraz způsobený vlivem neodklizeného sněhu či náledí. Vzhledem k těmto skutečnostem uvádíme znovu základní informace k této problematice.

Povinnost a zodpovědnost za odstraňování a zmírňování závad ve schůdnosti vychází ze zákona 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích. **Novela zákona o pozemních komunikacích v odst. 3 a 5 umožňuje vlastníkově komunikace nebo chodníku přijmout rozhodnutí, že některé, jím určené komunikace a chodníky, nemusí uklízet.**

Stručně řečeno, přijatá změna zákona o pozemních komunikacích říká, že vlastník komunikace nebo chodníku, konkrétně v případě sněhu nemusí sníh odstraňovat, pokud k tomu přijme patřičné rozhodnutí, ale je zodpovědný za škody, které v souvislosti s nezajištěním sjízdnosti a schůdnosti na komunikaci nebo chodníku vzniknou.

Co se týká venkovních předložných schodišť, podest a podobně, zde se situace nemění, je jen na nájemcích a vlastnících jednotek, jakým způsobem bude v jejich domě nadále prováděno odstraňování sněhu a případně i financována zimní údržba přístupových komunikací.

Závěrem upozorňujeme, že do jednotlivých domů byl dle požadavků výborů samospráv dodán posypový materiál.

Informace o převodech bytů a garáží do vlastnictví

Tak jako v minulých letech, i v letošním roce jsme v souladu s požadavky našich členů – nájemců bytů, popř. garáží, realizovali převody těchto jednotek do vlastnictví. Oproti loňskému roku, který byl původně konečným rokem převodu a většina žadatelů si jej v podané žádosti jako rok převodu vybrala, zařadil se letošní rok co do počtu žádostí opět do průměru. Naše stanovy garantují žádat o převody jednotek do vlastnictví nájemce – člena družstva bez jakéhokoli omezení, pouze v souladu se zákonnými požadavky, takže konečné číslo uzavřených smluv o převod jednotek do vlastnictví za rok 2011 je 138. Znamená to tedy, že počet uzavřených smluv o převodu jednotky do vlastnictví je ke konci tohoto roku u našeho družstva celkem 3482, což činí zaokrouhlených 28%. Z celkového uvedeného počtu se jedná o 2877 bytových jednotek a 605 garážových jednotek.

V letošním roce došlo k poklesu vlastnictví družstva pod 25% spoluvlastnických podílů v celkem 8 domech, v těchto již proběhlo nebo právě probíhá založení společenství vlastníků se samostatnou právní identitou.

Nové nároky na větrání bytů po výměně oken a zateplení fasád

Bytový fond SBD NH má stále více domů s provedenou výměnou oken a zateplenou fasádou. Domy dosahují více tepelných úspor, ale jsou podstatně méně přirozeně větrány. Když nová okna profukují špatně seřízenou spárou kování, je okno hlášeno k seřízení jako závada. Po provedení seřízení to však neznamená, že místnosti nebudou větrány vůbec. Nelze mít dům bez zajištění výměny vzduch v něm. V bytech bývá většinou daleko horší kvalita vzduchu než venku. V uzavřených místnostech se při pobytu několika lidí hromadí kyslíčnický dusík a kyslíčnický uhelnatý. V obydlených prostorách je ve velkém množství produkována



také vodní pára. Stále bohužel převládá starý zvyk okna v chladném počasí v podzimním a zimním období neotevírat v podstatě vůbec. Vzduch v místnostech je pak přesycen vlhkostí a zplodinami dýchání, vaření atd. Vysrážená voda se usazuje na chladnějších místech stěn, v rozích u oken, u parapetů a projevuje se formou vlhkých map a na sklech stékajícími kapkami vody. Jedná se o vhodné podmínky pro vznik plísní. Pokud nechcete plýtvat teplem, nevětrejte průběžně, ale nárazově a přibližně po dobu 5 minut. Vzduch je nutné vyměnit kompletně. Největší chybou je větrání vyklopeným křídlem nebo otevřenou mikroventilací po celý den. Tím na jedné straně uniká teplo, ale vzduch se nikdy nevymění. I zařízení bytu – záclony, koberce, omítky, malby atd. do sebe absorbují volnou nadbytečnou vlhkost a postupně degradují. Nový studený vzduch po vyvětrání, který se v místnosti ohřívá, má dobrou schopnost takovou vlhkost pojmout.

Sledujte proto teplotu a vlhkost v bytě a nastavte si režim tak, aby vzduch v místnostech byl vhodný nejen pro vaše zdraví, ale i pro kvalitu stavebních konstrukcí.

Úpravy nájmu a zálohových plateb k 1. 1. 2012

K 1. 1. 2012 dochází k úpravám nájmu a zálohových plateb, a to na základě předpokládané úpravy cen jednotlivých služeb a dodaných energií. U jednotlivých středisek je úprava propočtena zvlášť podle spotřeby a nákladů příslušného střediska. Zálohové platby pro teplou užitkovou vodu a studenou vodu (tj. vodné a stočné) jsou upraveny dle individuální spotřeby uživatelů. Rovněž je bráno v úvahu zvýšení snížené sazby DPH z 10% na 14%. Zároveň tímto upozorňujeme, že pro snížení zálohových plateb pro výše uvedené služby byly zveřejněny podmínky ve Zpravodaji SBD NH – prosinec 2006.

U nákladů na opravy a údržbu (na společné části domu, tak i jednotky) se vycházelo z předpokládaných oprav v roce 2012, které byly projednány na shromáždění vlastníků jednotek a s výborem samosprávy, popř. na členské schůzi samosprávy, a zároveň z výhledu pro příští léta (generální opravy rozvodů vody, plynu, elektřiny, oken, výtahu, zateplení obvodového pláště, fasády, střech, popř. revitalizace domu apod.), aby příslušná střediska měla na velmi nákladné opravy finanční prostředky. U středisek, kde je prováděna revitalizace celého objektu, je přidána položka splátka úvěru – revitalizace, popř. splátka - revitalizace, u některých objektů, kde při převodu do vlastnictví byla splacena dlužná částka týkající se společných částí, je přidána pro ostatní uživatele a vlastníky splátka vnitrodružstevní půjčky a o tyto částky je snížena položka týkající se nákladů na opravy a údržbu společných částí domu. Dále byl upraven poplatek na správu domu, a to na 115,- Kč u nájemců a na 145,- Kč u vlastníků členů. U vlastníků nečlenů je tato položka zvýšena o 20% DPH. Tato úprava se týká pouze bytů. Na základě schválení shromáždění delegátů dne 26. 5. 2011 byl upraven poplatek na správu družstva, a to 45,- Kč u bytů a 12,- Kč u garáží.

Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2012 bude uveden ve Zpravodaji SBD NH v roce 2012 po obdržení všech cenových ujednání od jednotlivých dodavatelů energií a služeb.

Zasílání přeplatků z vyúčtování služeb bezhotovostně

Již v dřívějších vydáních Zpravodaje SBD NH jsme se na vás obraceli s žádostí, abyste písemně oznámili družstvu své číslo bankovního účtu (a to i v případě, že nájemné a zálohové platby platíte z účtu jako SIPO nebo ze sporožira), abychom mohli zasílat přeplatky z vyúčtování služeb bezhoto-



vostně - převodním příkazem. Vzhledem k tomu, že zatím odezva nebyla příliš velká, obracíme se opět na vás, a to nejen z důvodu bezpečnostních (krádeže peněžních poukázek z poštovních schránek), ale i ekonomických - snížení nákladů na poštovné. Zároveň vás upozorňujeme, že přednostně odesíláme přeplatky z vyúčtování služeb bezhotovostně a až následně poštovní poukázkou. V případě, že jste v poslední době měnili účet u banky, nezapomeňte tuto změnu oznámit níže uvedeným pracovním.

Podepsaný výpis z účtu zašlete laskavě na adresu družstva, popř. osobně předejte pracovním referátu vyúčtování služeb (Na Výspě 10, kancelář č. 208)

Dluhy nad 8 tisíc Kč k 31. 10. 2011

Aktuálně uvádíme přehled počtu dluhů na nájemném a zálohových platbách v jednotlivých objektech k 31. 10. 2011 nad 8 000,- Kč:

HS	adresa	počet dlužníků	částka (Kč)
101	Volgogradská 15/2532, 17/2533, 19/2534	1	90 093,-
104	Volgogradská 118/2401, 120/2400, 122/2399	1	15 426,-
134	Volgogradská 100/2418, 102/2419	1	16 512,-
182	Pavlovova 23/2630	1	8 788,-
210	Maďarská 1/1458,3/1459,5/1460,7/1461,9/1462,11/1463	1	12 460,-
211	Mongolská 28/1464, 30/1465, 32/1466	1	9 614,-
227	Francouzská 3/6023	1	9 042,-
233	Bajkalská 2,4/1253, 6,8/1255	1	76 797,-
274	O. Synka 37/1854	1	27 347,-
306	A. Kučery 8/1199	1	10 356,-
308	A. Kučery 16/1197	1	56 832,-
502	B. Četyny 4/931	1	9 961,-
503	B. Četyny 6/932	1	18 152,-
504	B. Četyny 8/933	2	20 674,-
509	V. Vlasákové 8/941,10/942,12/943,14/944	3	34 272,-
510	V. Vlasákové 16/945, 18/946	2	65 224,-
515	V. Vlasákové 7/937, 9/938, 11/939, 13/940	1	78 767,-
522	B. Václavka 7/980,9/981,11/982,13/983	1	18 164,-
539	L. Hosáka 13/1001, 15/1002, 17/1003, 19/1004	1	8 910,-
552	Markova 17/2928, 19/2927, 21/2926, 23/2925	2	29 687,-
568	F. Lýska 2/1597, 4/1598, 6/1599	1	25 364,-
591	Markova 18/2935	1	12 528,-
625	29. dubna 11/248, 13/249	1	15 221,-
630	29. dubna 29/257, 31/258	1	64 881,-
634	Srbská 17/268, 19/269	1	45 446,-
643	Na Výspě 6/645, 8/646	1	10 112,-
649	Výškovická 155/448	1	206 839,-



HS	adresa	počet dlužníků	částka (Kč)
653	Písečná 5/2921, 7/2922, 9/2923, 11/2924	1	31 335,-
658	Lumírova 74/545, 76/546, 78/547, 80/548, 82/549	1	84 410,-
662	Lužická 6/504, 8/505, 10/506, 12/507	1	16 470,-
676	Tarnavova 7/3003, 9/3004, 11/3005	1	13 248,-
689	Šeříková 9/601, 11/602	1	27 104,-
693	Šeříková 34/624, 36/625	1	105 375,-
695	Šeříková 14/617, 16/618	1	13 531,-
717	Tylova 31/2793, 33/2795, 35/2796	1	27 200,-
718	Jugoslávská 25/2810, 27/2811, 29/2812	1	29 880,-
720	Jugoslávská 35/2815, 37/2816	1	9 460,-
724	Tylova 39/2827, 41/2828	1	16 076,-
743	Zimmerova 31/2891, 33/2890	1	108 278,-
765	Horymírova 18/2950	1	13 220,-
770	Rezkova 8/2961, 10/2962, 12/2963	1	9 470,-
771	Břenkova 17/2965, 19/2966	1	8 105,-
778	Dolní 82/3014, 84/3015, 86/3016	1	8 382,-
781	Dolní 95/3030, 997/3031, 99/3032	1	8 856,-
790	Horymírova 126/2986, Písečná 4/2984, 6/2985	2	27 350,-
794	Jugoslávská 16/2983	1	19 032,-
795	Středoškolská 2/2979, 4/2980, 6/2981	1	9 456,-
831	Šeříková 2/708, 4/709, 6/710	2	144 971,-
832	Šeříková 8/711, 10/712, 12/713	2	18 548,-
CELKEM		57	1 747 226,-

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po splatnosti (tj. do 20. dne příslušného měsíce), je povinen zaplatit družstvu poplatky z prodlení ve výši 2,5 promile denně z dlužné částky, minimálně 25,- Kč za každý i započatý měsíc.

Směrnice S - 215

Nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostorů vlastněných nebo ve spoluvlastnictví SBD NH

A) Výklad pojmů

1. Dům, resp. budova

Domem nebo budovou je podle zákona č. 72/1994 Sb., (zákon o vlastnictví bytů) trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.

2. Byt

Bytem je podle zákona o vlastnictví bytů místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

3. Nebytový prostor

Nebytovým prostorem je podle zákona o vlastnictví bytů místnost nebo soubor místností, které jsou podle



rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

4. Podlahová plocha bytové jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., (zákon o vlastnictví bytů)

Podlahová plocha bytové jednotky podle zákona o vlastnictví bytů je plocha všech místností, včetně místností, které tvoří jeho příslušenství (např. sklepních místností).

5. Užitečná plocha

Užitečná plocha bytu je plocha všech jeho místností včetně místností vedlejších, užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení včetně sklepů, upravených podle zvláštního předpisu.

6. Podlahová plocha

Podlahová plocha bytu je dle vyhlášky č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžii (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt; do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků.

7. Podlahová plocha pro stanovení výše úhrady dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytových jednotek

Podlahová plocha bytu pro stanovení výše úhrady dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytových jednotek je podlahová plocha místností bytu a 1/2 plochy teras, balkónů a lodžii přístupných z bytu, bez plochy sklepa.

8. Započítatelná podlahová plocha

Započítatelná podlahová plocha bytu je dle vyhlášky č. 372/2001 Sb., podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v této vyhlášce mají-li některé místnosti v účtovací jednotce rozdílnou výšku stropů nebo stropy zkosené, započítatelná podlahová plocha těchto místností se vynásobí koeficientem podílu objemu vytápěného prostoru k objemu vypočtenému z podlahové plochy a výšky stropu převládajících místností v účtovací jednotce.

9. Účtovací jednotka pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii a vytápění

Účtovací jednotkou se rozumí objekt nebo jeho část, popř. objekty nebo jejich části, které mají jedno společné měření.

10. Účtovací jednotka pro rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody

Účtovací jednotkou pro rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody se rozumí objekt nebo jeho část, popř. objekty nebo jejich části, které mají jedno společné měření.

B) Nájemné a úhrada nákladů za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Stanovení nájemného, včetně stanovení úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu upravují platné stanovy SBD NH.

1. Nájemné družstevního bytu

1.1 Nájemné družstevního bytu zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, snížené o příjmy z nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu, a to ve výši, o které rozhodne předseda družstva. Ekonomicky oprávněnými náklady jsou:

- a) splátky dlouhodobého investičního úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů a úroky z nich,
- b) náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu,
- c) náklady na správu družstva a domu
- d) náklady na pojištění domu
- e) daň z nemovitostí související s domem



- f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu
- g) ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne – li tak shromáždění delegátů

1.2 Rozúčtování celkových nákladů domu

Celkové náklady domu se rozpočítávají na jednotlivé byty takto:

- a) splátky úvěru a úroky z nich podle výše úvěru připadající na jednotlivý byt,
- b) náklady na opravy nebo údržbu domu, popřípadě výdaje na technické zhodnocení domu, náklady na pojištění domu a případná ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok podle poměru rozdělovaných nákladů na jednotlivý byt k celkovým rozdělovaným nákladům, vynaloženým na výstavbu domu,
- c) daň z nemovitostí a náklady spojené s užíváním pozemku podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě,
- d) náklady na správu družstva a domu ve výši stanovené představenstvem.

1.3 Nájemné se platí měsíčně, nejpozději do 15. dne příslušného měsíce.

1.3.1 Nájemné se stanoví jako záloha; to neplatí pro poplatek na správu domu. Záloha na nájemné se s výjimkou dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytů a domu každoročně s nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se s nájemci vypořádají ve stejném termínu, v jakém se provede vypořádání rozdílů z vyúčtování služeb, nebo se zúčtují s dlouhodobou zálohou.

2. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby)

2.1 Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby) zahrnuje ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádelny, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem, popřípadě vlastníkem bytu (dále jen uživatel bytu), dohodne.

2.2 Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé byty podle zvláštních předpisů, popřípadě rozhodnutí cenového orgánu. Ceny služeb, pro které není stanoven uvedený způsob rozúčtování, se rozúčtují následovně:

- a) užívání domovní prádelny, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu,
- b) kontrola a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění komína,
- c) vybavení bytu společnou televizní anténou za jeden byt,
- d) ostatní služby, zejména úklid společných prostor v domě, osvětlení společných prostor v domě, odvoz splašků a čištění žump a užívání výtahu podle rozhodnutí představenstva.

2.3 Družstvo účtuje uživatelům bytů měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb ve výši stanovené předse-
dou družstva jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny odvozené z cen podle odstavce 2.1 za uplynulý rok nebo poslední zúčtovací období nebo ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.

2.4 Zálohy za služby se platí měsíčně, nejpozději do 15. dne příslušného měsíce.

2.5 V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení uživateli bytu změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu členů domácnosti nebo jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služeb.

2.6 Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok, nejpozději s vyúčtováním otopného období. Zúčtování provede družstvo nejpozději do dvou měsíců poté, kdy mu bude známá skutečná výše cen služeb. Vyúčtováním zjištěný přeplatek uhradí družstvo uživateli nejpozději do dvou měsíců po vyúčtování. V téže době je uživatel povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek. Nezaplatí – li člen – nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení.



C) Stanovení záloh za služby spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru)

1. Zálohy na dodávku tepla jsou pro konečné spotřebitele stanoveny jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny tepla, tj. předpokládané spotřeby domu vynásobené cenou za 1 GJ (platnou v příslušném roce) a rozdělené v poměru k započitatelné podlahové ploše bytu (garáže).
2. Záloha na dodávku teplé užitkové vody je stanovena jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny teplé užitkové vody, tj. předpokládané spotřeby bytu zvýšené o předpokládaný cenový nárůst.
3. Záloha na dodávku studené vody (vodné, stočné) je stanovena jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny studené vody, tj. předpokládané spotřeby bytu zvýšené o předpokládaný cenový nárůst.
4. Záloha na úklid společných prostor zahrnuje náklady spojené s úklidem společných prostor a je stanovena jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů a rozdělena v poměru k užitkové ploše bytu nebo podle počtu uživatelů, případně podle počtu bytových jednotek. O daném způsobu rozhoduje představenstvo SBD NH.
5. Záloha za užívání výtahu zahrnuje paušální poplatek za běžnou údržbu výtahu a el. energii spotřebovanou provozem výtahu a je stanovena měsíční paušální částkou na byt od 2. nadzemního podlaží v příslušném domě. V domech, kde je nástupní a výstupní stanice umístěna na mezipodestě, je záloha stanovena měsíční paušální částkou na byt od 3. nadzemního podlaží v příslušném domě.
6. Záloha na osvětlení společných prostor v domě je stanovena jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny el. energie a je rozdělena v poměru k užitkové ploše bytu (garáže).
7. Záloha na ostatní služby, tj. deratizace, dezinfekce, odpočty vodoměrů, RTN, drobná údržba a podobně, je stanovena měsíční paušální částkou na bytovou jednotku z předpokládaných ročních nákladů.
8. Nezaplátí-li nájemce nedoplatek vzniklý vyúčtováním záloh za služby spojené s užíváním bytu do 5 dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení.

D) Způsob rozúčtování záloh za služby spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru) a záloh na nájemné

1. Rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění

1.1 Pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění stanoví vyhláška č. 372/2001 Sb. Rozúčtování nákladů na tepelnou energii je prováděno mezi konečné spotřebitele v účtovací jednotce. Rozúčtování nákladů na teplo bude provedeno takto:

Celkové náklady na teplo příslušné účtovací jednotky budou rozděleny v poměru 50% - základní složka a 50% - spotřební složka.

1.2 Základní složka nákladů na teplo za příslušnou účtovací jednotku bude vydělena součtem započitatelných podlahových ploch (tj. podlahové plochy vynásobené koeficienty dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.) příslušné účtovací jednotky, a tím dostaneme koeficient základní složky nákladů příslušné účtovací jednotky. Základní složku nákladů na teplo příslušného bytu získáme, vynásobíme-li koeficient základní složky nákladů a započitatelnou podlahovou plochu příslušného bytu.

1.3 Spotřební složka nákladů na teplo za příslušnou účtovací jednotku bude vydělena součtem redukováných dílků (tj. součet náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí) dle rozdělovačů topných nákladů příslušné účtovací jednotky, a tím dostaneme koeficient spotřební složky nákladů příslušné účtovací jednotky. Spotřební složku nákladů na teplo příslušného bytu získáme, vynásobíme-li koeficient spotřební složky nákladů a počet redukováných dílků příslušného bytu.



1.4 Celkové náklady na teplo příslušného bytu se rovnají součtu základní a spotřební složky nákladů příslušného bytu.

1.5 Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m^2 započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů v zúčtovací jednotce hodnotu 40% oproti průměru zúčtovací jednotky daného období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, bude proveden v rámci zúčtovací jednotky přepočít.

1.6 V případě, že zúčtovací jednotka nemá nainstalovány rozdělovače topných nákladů, bude spotřební složka rozdělena podobně jako základní složka, tj. v poměru započitatelných podlahových ploch.

1.7 Pokud montáž rozdělovačů topných nákladů proběhla do 31. 5. příslušného roku, bude rozúčtování nákladů na teplo za celý rok provedeno dle výpočtu použitého v případě, že jsou v rámci zúčtovací jednotky instalovány rozdělovače topných nákladů (RTN), pokud nebude se samosprávou dohodnuto jinak. Pokud montáž rozdělovačů topných nákladů byla provedena po 31. 5. příslušného roku, budou náklady na teplo za příslušný rok rozděleny dle započitatelné podlahové plochy.

2. Rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody

2.1 Pravidla pro rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody stanoví vyhláška č. 372/2001 Sb. Rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody je prováděno mezi konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce. Při rozúčtování nákladů na teplou užitkovou vodu postupuje družstvo tak, že celkové náklady na teplou užitkovou vodu příslušné zúčtovací jednotky budou rozděleny na náklady na přípravu a náklady na dodávku teplé užitkové vody (TUV).

2.2 Příprava TUV (tj. ohřev)

Náklady na přípravu teplé užitkové vody za příslušnou zúčtovací jednotku budou rozděleny v poměru 30% základní složka a 70% spotřební složka nákladů.

2.2.1 Základní složka nákladů na přípravu teplé užitkové vody za příslušnou zúčtovací jednotku bude vydělena součtem podlahových ploch příslušného domu., Tím se získá koeficient základní složky nákladů na přípravu TUV příslušné zúčtovací jednotky. Základní složka nákladů na přípravu teplé užitkové vody příslušného bytu se získá vynásobením koeficientu základní složky nákladů na přípravu teplé užitkové vody a podlahovou plochou příslušného bytu.

2.2.2 Spotřební složka nákladů na přípravu teplé užitkové vody za příslušnou zúčtovací jednotku bude vydělena celkovou spotřebou dle bytových vodoměrů za příslušnou zúčtovací jednotku. Tím se získá koeficient spotřební složky nákladů na přípravu teplé užitkové vody. Spotřební složka nákladů na přípravu teplé užitkové vody příslušného bytu se získá, vynásobením koeficientu spotřební složky nákladů na přípravu teplé užitkové vody s naměřenou spotřebou příslušného bytu.

2.3 Dodávka TUV

Náklady na dodávku teplé užitkové vody v příslušné zúčtovací jednotce budou rozděleny v poměru náměrů bytových vodoměrů.

2.4 Celkové náklady bytu na TUV jsou součtem základní a spotřební složky na přípravu a dodávku teplé užitkové vody za příslušný byt.

2.5 V případě, že zúčtovací jednotka je napojena na domovní předávací stanici (dále jen DPS), jsou náklady na tepelnou energii pro vytápění vypočteny jako rozdíl mezi celkovými náklady na tepelnou energii a vypočtenými náklady na ohřev teplé užitkové vody (TUV).

Náklady na ohřev TUV jsou vypočteny takto:

- množství GJ = spotřeba SV pro ohřev TUV v DPS vynásobená koeficientem 0,3
- tepelný výkon (stálá složka) = spotřeba dle bytových vodoměrů vynásobená koeficientem 0,3 a vydělena číslem 2150 (hod) a dále vydělena koeficientem 0,0036 (přepočít z GJ na kWh)
- náklady na ohřev TUV = počet GJ vynásobený cenou, plus tepelný výkon, vynásobený cenou

Tento výpočet se použije, pokud dodavatel v rámci DPS nerozdělí náklady na tepelnou energii pro vytápění a na náklady na ohřev TUV.



3. Rozúčtování nákladů na studenou vodu (SV)

Při rozúčtování nákladů na studenou vodu (vodné, stočné) družstvo postupuje takto:

Náklady domu na studenou vodu, které se rozdělí dle jednotlivých měřidel na patě domu, se vydělí součtem naměřených hodnot bytových vodoměrů domu napojených na příslušný měřicí přístroj a vynásobí naměřenou hodnotou příslušného bytu.

4. Rozúčtování dalších služeb

4.1 Při rozúčtování dalších služeb bude družstvo postupovat takto:

- služby za vybavení společnou televizní anténou se rozúčtovávají na byt
- úklid společných prostor se rozúčtovává v poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v příslušném domu (vchodu)
- náklady na osvětlení společných prostor budou rozděleny podle náměrů jednotlivých elektroměrů příslušejících jednotkám užívající měřenou oblast v poměru užitkové plochy bytu (garáží) k celkové užitkové ploše všech bytů (garáží) v příslušném domě (vchodu)
- náklad na užívání výtahu bude rozúčtován na byt (v případě, že není samostatný elektroměr odběru el. proudu pro provoz výtahu, náklad na el. proud spotřebovaný výtahem se odečte z celkových nákladů el. energie společných prostor výpočtem dle výkonu výtahu)
- ostatní služby na jeden byt.

4.2 Pokud dojde k dohodě všech uživatelů jednotek domu (vchodu), mohou být náklady rozúčtovány jinak, než je uvedeno v bodě 4. 1 (podmínkou takové dohody je písemné převzetí závazků uživateli jednotek oznamovat družstvu změnu rozhodných skutečností).

5. Rozúčtování zálohy na nájemné a zálohových plateb vlastníků bytových jednotek

5.1 Při rozúčtování zálohy na nájemné a zálohové platby vlastníků bude družstvo postupovat takto:

- náklady na pojištění budou rozúčtovány v poměru užitkové plochy jednotky k celkové užitkové ploše všech jednotek v příslušném objektu
- náklady na daň z nemovitostí a náklady spojené s užíváním pozemku se rozúčtovávají v poměru užitkové plochy jednotky k celkové užitkové ploše všech jednotek v příslušném objektu, které byly k 1. 1. příslušného roku ve vlastnictví družstva
- náklady na správu družstva (odměny funkcionářů domu včetně příslušejících nákladů) se rozdělí na jeden byt (garáž) členů družstva v příslušném domě
- ostatní režijní náklady (režijní materiál, DPP, drobné služby – kopírování apod.) budou rozúčtovány v poměru užitkové plochy jednotky k celkové užitkové ploše všech jednotek v příslušném objektu

5.2 Ostatní položky budou zúčtovány s dlouhodobou zálohou na opravy a údržbu bytů a domu po uplynutí příslušného období.

6. Sankce

Sankci při porušení povinností, souvisejících s rozúčtováním nákladů na tepelnou energii a vytápění i při rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody stanoví vyhláška č. 372/2001 Sb.

6.1 Sankce při vyúčtování tepla



Neumožní – li konečný spotřebitel instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů 1,6 násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů, připadající na 1 m^2 započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

V případě, že dojde k poškození rozdělovače topných nákladů odečítatelem, bude proveden náhradní výpočet (bez uplatnění sankce), který bude vycházet z průměrných hodnot stejných místností.

6.2 Sankce při vyúčtování teplé užitkové vody

Neumožní – li konečný spotřebitel instalaci vodoměrů, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m^2 podlahové plochy zúčtovací jednotky.

6.3 Sankce při vyúčtování studené vody

Sankční opatření je uplatněno v případě, že konečný spotřebitel:

- a) nezpřístupní vodoměry za účelem odečtu pro zúčtování nákladů za příslušné období nebo kontrolnímu odečtu v příslušném bytě. V tomto případě bude konečnému spotřebiteli účtována průměrná spotřeba domu a pokuta 2.000,- Kč za každé měřidlo studené vody v příslušné zúčtovací jednotce,
- b) ovlivní vodoměry (např. magnety, porušením plomby, odběrné místo před vodoměrem apod.), zasáhne do mechanické části vodoměru (např. do číselníku, převodů apod.), v tomto případě bude konečnému spotřebiteli účtována průměrná spotřeba domu a to za období od posledního odečtu do data zjištění ovlivnění s tím, že toto odběrné místo bude osazeno vodoměrem s ochranou a dále bude zúčtována pokuta ve výši 2.000,- Kč za každé měřidlo studené vody v příslušné zúčtovací jednotce,
- c) neumožní přes prokazatelnou výzvu namontování, popř. výměnu (přecejchování) vodoměrů bude konečnému spotřebiteli účtována průměrná spotřeba domu, a to až do doby provedení výměny vodoměru a pokuta 2.000,- Kč za každé měřidlo studené vody v příslušné zúčtovací jednotce a dále veškeré náklady spojené se zajištěním výměny vodoměru (doprava, práce, materiál).

V případě, že bude proveden odečet vodoměru na odběrném místě, kde byla účtována průměrná spotřeba, je tento odečet brán jako počáteční hodnota pro další období. Pokud za období náhradního výpočtu byla spotřeba dle stavu vodoměru vyšší než vypočtená, bude proveden dopočet spotřeby, v opačném případě zůstává spotřeba dle náhradního výpočtu.

Pokud konečný spotřebitel zašle odečet vodoměru formou dopisu za dvě zúčtovací období po sobě, bude brán třetí takto provedený odečet jako nevěrohodný a spotřeba bude provedena formou dopočtu, tj. průměrná spotřeba domu a pokuta 2.000,- Kč za každé měřidlo studené vody v příslušné zúčtovací jednotce.

7. Reklamac

7.1 Reklamac vyúčtování mohou být uplatněny do jednoho měsíce po obdržení písemného vyúčtování. Uplatnění reklamac nemá odkladný účinek na úhradu nedoplatku. Reklamac měřidel budou prováděny na základě písemné žádosti konečného spotřebitele s tím, že:

- a) reklamac může být oznámena nejpozději při demontáži vodoměru nebo odečtu rozdělovače topných nákladů,
- b) pokud bude zjištěna závada na vodoměru, tak při:
 - podměření zůstává původní vyúčtování
 - nadměření bude uživateli přepočtena dle protokolu státní zkušebny poslední vyúčtovaná sezóna a to dle největší odchylky,
- c) pokud nebude zjištěna závada na vodoměru nebo rozdělovači topných nákladů, vyúčtování bude platné dle původního výpočtu, pokud bude zjištěna závada na rozdělovači topných nákladů, bude



proveden náhradní výpočet, který bude vycházet z průměrných hodnot stejných místností.
 7.2 V případě nezaviněného chybného odečtu vodoměru (záměna údajů apod.) bude konečnému spotřebiteli účtována průměrná spotřeba domu, a to až do provedení mimořádného odečtu. V případě nefunkčnosti měřidla bude konečnému spotřebiteli účtována za příslušnou dobu zjištění nefunkčnosti průměrná spotřeba z předchozího účetního období.

8. Vyúčtování záloh za služby spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru)

Vyúčtování je prováděno jednou ročně, a to vždy za období kalendářního roku tj. od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku.

Poznámka:

1. U nájmu garáží bude postupováno v souladu s platnými stanovami přiměřeně dle této směrnice.
2. Rozúčtování celkových nákladů na teplo příslušné zúčtovací jednotky je možné náklady rozdělit v poměru 40% - základní složka a 60% - spotřební složka. Podmínkou této změny je souhlas většiny nájemců a vlastníků bytů příslušné zúčtovací jednotky

Jmenný telefonní seznam SBD NH podle oddělení

Od 1. 1. 2012 dochází ke změně obsluhy ústředny. Fyzická osoba spojovatelky bude nahrazena hlasovým automatem, který nabídne volajícímu přepojení na jednotlivé úseky SBD NH – úsek ředitele, výrobní nebo ekonomický úsek:

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

V případě znalosti klapky konkrétní osoby bude spojení fungovat jako doposud vytvočením přímé linky a následující klapky:

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

Úsek ředitele:

Oddělení	Jméno	Klapka, telefonní číslo
Předseda představenstva	Opletal, Mgr.	kontakt přes sekretariát ředitele
Ředitel družstva	Prešer, Ing.	02, 596 740 247
Sekretariát ředitele	Palicová	03, 596 740 247
ASŘ	Michný, Ing., Vavroš	13
BOZP, PO	Nedělčevová, Pacoltová	16
Podatelna	Slavíková	15
Právní oddělení	Adamec, JUDr.	07
a převody bytů	Populová	08
	Hradilová	09
	Šimková	11

Úsek ekonomický:

Oddělení	Jméno	Klapka, telefonní číslo
Ekonomická náměstkyně	Vltavská, Ing.	05, 596 740 250
Bytové a členské oddělení	Hrehušová	41
	Vnenková	63
	Křištofová	42



Členské podíly	Huserová	54
Daně, hospodaření samospráv	Szotkowská	52
Ekonomické informace	Pudichová, Ing.	55
Jídlna	Súkeníková	45
Mzdová účtárna	Kovaříková, Lyčková	53
Nájemné	Barillová, Bartuselská	47, 56
Pokladna	Kostelníková	46
Všeobecná účtárna	Satková, Ing.	65
	Poláchová	51
	Škarková	54
Výrobní účtárna	Plachká	51
Vyúčtování služeb	Jergová	48

Úsek výrobní:

Oddělení	Jméno	Klapka, telefonní číslo
Výrobní náměstek	Polomský, Ing.	04, 596 740 249
Dispečink	Buršíková	17, 596 740 243, 596 740 249
Doprava, MTZ	Kaňáková	21
Elektro	Plaček	33, 60
Energetika, měřidla	Kovárová	23
	Barnošáková	30
	Příhonský	20
Fax		596 740 246
Mistr řemesel	Maršálek	34, 61
Oddělení správy bytového fondu	Janíčková, Ing.	59
	Urbanová	24
	Papřoková	25
	Prokešová	27
	Meluchová	28
	Míksová	29
	Pošová	19
	Kapustová	32
Stavební úpravy	Babišová	50
	Fialová	26
Ostraha majetku	Pala	39
Plyn	Pavlus, Strouhal, Siwek	30, 596 740 248
Sklad	Matusz	40
Technicko-dodavatelské oddělení	Fojtová, Ing.	49
	Pifka	31
	Buroň	37
	Beneš	66
Výtahy	Ďurián	35, 596 740 245
	Mrkvová	35
Výtahy - servis, vyprošťování		602 718 504



E-mailové adresy

Předseda představenstva	predstavenstvo@sbdnh.cz
Ředitel družstva	preser@sbdnh.cz
Sekretariát ředitele	palicova@sbdnh.cz
Ekonomická náměstkyně	vltavska@sbdnh.cz
Výrobní náměstek	polomsky@sbdnh.cz
Elektro	placek@sbdnh.cz
Plyn	strouhal@sbdnh.cz, pavlus@sbdnh.cz; siwek@sbdnh.cz
Podatelna	podatelna@sbdnh.cz
Právní oddělení	pravni@sbdnh.cz, adamec@sbdnh.cz, hradilova@sbdnh.cz, populova@sbdnh.cz, simkova@sbdnh.cz
Převody bytů	dispecink@sbdnh.cz, bursikova@sbdnh.cz
Dispečink družstva	fojtova@sbdnh.cz, buron@sbdnh.cz, pifka@sbdnh.cz, benes@sbdnh.cz, mtz@sbdnh.cz, matusz@sbdnh.cz, marsalek@sbdnh.cz
Technicko-dodavatelské odd.	janickova@sbdnh.cz, meluchova@sbdnh.cz, miksova@sbdnh.cz, kapustova@sbdnh.cz, posova@sbdnh.cz, prokesova@sbdnh.cz, urbanova@sbdnh.cz, paprokova@sbdnh.cz babisova@sbdnh.cz, fialova@sbdnh.cz
Mater. tech. zásobování	kovarova@sbdnh.cz, prihonsky@sbdnh.cz, barnosakova@sbdnh.cz
Mistr řemesel	kanakova@sbdnh.cz
Odd. správy byt. fondu	kristofova@sbdnh.cz, hrehusova@sbdnh.cz, vnenkova@sbdnh.cz, barillova@sbdnh.cz, bartuselska@sbdnh.cz, boganova@sbdnh.cz, jergova@sbdnh.cz
Stavební úpravy	satkova@sbdnh.cz, plachka@sbdnh.cz, pudichova@sbdnh.cz, polachova@sbdnh.cz, skarkova@sbdnh.cz, szotkowska@sbdnh.cz
Energetika	huserova@sbdnh.cz, kovarikova@sbdnh.cz, lyckova@sbdnh.cz
Doprava	kostelnikova@sbdnh.cz
Členské a bytové záležitosti	michny@sbdnh.cz, vavros@sbdnh.cz
Nájemné	pacoltova@sbdnh.cz, nedelcevova@sbdnh.cz, durian@sbdnh.cz, mrkvova@sbdnh.cz,
Vyúčtování služeb	sbdnh@sbdnh.cz
Účtárny	webmaster@sbdnh.cz
Členské podíly	
Mzdová účtárna	
Pokladna	
ASŘ	
PO a BOZ	
Výtahy	
Ostatní oddělení	
Správce www stránek	





Jménem představenstva družstva,
kontrolní komise, jménem svým
i jménem všech zaměstnanců družstva
přeji všem našim členům
klidné, spokojené a pohodové
prožití vánočních svátků.

Do roku 2012 přeji mnoho štěstí,
zdraví a úspěchů v životě.

Ing. Radomír Prešer
ředitel družstva

