



## ZPRAVODAJ

Obsah:

- Informace o konání a přijatých usneseních shromáždění delegátů SBD NH
- Výťah ze zprávy pro Shromáždění delegátů SBD NH přednesené předsedou představenstva na zasedání v květnu 2014
- Sjednocení funkčního období delegátů SBD NH a členů výborů samospráv
- Účinnost nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích
- Postup družstva při zakládání nových SVJ platný ode dne 1. 1. 2014
- Výťah ze zprávy o hospodaření družstva v roce 2013
- Nabídka pronájmu 6 místností v budově družstva Na Výspě 10 v Ostravě-Výškovicích
- Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2014
- Příprava plánu záchovné údržby bytového fondu pro rok 2015
- Výskyt štěnic v bytových domech
- Upozornění pro uživatele garáží a garážových stání
- Upozornění pro nájemce a vlastníky - uživatele bytových domů
- Jmenný telefonní seznam SBD NH podle oddělení
- E-mailové adresy

červen 2014

Ing. Radomír Prešer  
ředitel SBD NH



## Informace o konání a přijatých usneseních 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 2013,
- b) schválilo návrh na rozdělení zisku vytvořeného v roce 2013 ve výši 75 405,13 Kč jeho převodem do nedělitelného fondu družstva,
- c) zvolilo dva nové členy představenstva:
  - Petra Radeckého, 59 let, bytem Francouzská 6023/3, Ostrava-Poruba
  - Jaroslava Vacka, 52 let, bytem Výškovická 553/144, Ostrava-Výškovice.

Uvedení členové představenstva byli zvoleni na místo dvou členů představenstva, kteří odstoupili z této funkce počátkem roku 2014 (JUDr. Jiří Adamec a Ing. Lubomír Šebesta).

## Výtah ze zprávy pro Shromáždění delegátů SBD NH přednesené předsedou představenstva na zasedání v květnu 2014

... Uplynulo téměř půl roku, kdy jsou nový Občanský zákoník (NOZ) a zákon o obchodních společnostech a družstvech (ZOK) účinné. Po tuto dobu jsme získávali další odborná a výkladová stanoviska k novým zákonům prostřednictvím Svazu bytových družstev, jehož zástupci se setkávají s experty příslušných ministerstev. Zároveň máme ze svazu k dispozici vzorové dokumenty pro praktické uplatnění do družstevního práva. Zpětně se ukazuje, že jsme v případě úpravy našich stanov postupovali správně.

... Po zkušenostech ostatních členských družstev se rovněž ukazuje jako prozíravé přijetí komplexní úpravy stanov, nikoli jenom částečné, jak bylo jedním delegátem navrhováno. Důvodem jsou přístupy některých notářů, zatím mimoostravských, kteří tvrdí, že práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu se prolínají celými stanovami a tak je lze měnit pouze při sto procentní účasti všech členů.

Svaz bytových družstev během dosavadní účinnosti NOZ a Zákona o obchodních společnostech a družstvech mapoval připomínky družstev a odborné družstevní veřejnosti, které se přímo dotýkají a ovlivňují naši činnost. Předseda svazu, jak jsme byli informováni na jednáních se zástupci vlády, kteří mají na starost otázky bydlení, uplatňoval naše nejdůležitější kritické připomínky k novým předpisům. Jako nejdůležitější návrhy družstev požaduje Svaz změnit tato ustanovení:

Prvním návrhem je, aby bytová družstva mohla opětovně ukončit nájem družstevního bytu výpovědí tak, jak tomu bylo dokonce minulého roku. Využívat ustanovení o vyloučení z družstva je zdlouhavé a nepružné a po celou dobu tohoto řízení se může dluh na nájmu a službách dále zvyšovat.

Dále je navrhováno, aby pro rozhodování o změnách stanov v otázkách úprav práv a povinností vyplývajících z užívání družstevních bytů bylo stanoveno nižší kvorum, dnes je to 100%, a v případě velkých družstev umožnit jejich schválení v rámci shromáždění delegátů. Současná právní úpra-



va prakticky zablokovala možnost jakékoli změny. Posledním z důležitých návrhů je požadavek, aby bylo umožněno běžným způsobem převádět úvěry určené na opravy společných částí domů z BD na nově vznikající SVJ. To jsou ty nejkřiklavější družstevní problémy, další ukáže praxe. Dle vyjádření předsedy svazu se zatím vždy sice setkal s podporou a příslibem řešení, obecně je však možné konstatovat, že bytová politika a zejména ta družstevní nepatří mezi priority dosavadní koalice. K tomu, abychom sami i nadále vyřešili ke spokojenosti našich členů problémy, které způsobují nedisciplinovaní nájemníci i vlastníci, musíme udržet dlouhodobou jednotu a tvůrčí schopnost našich členů reprezentovaných shromážděním delegátů.

... Jednou z prvních věcí v novém roce, kterou se muselo představenstvo družstva zabývat, byla žádost stávajícího dlouholetého ředitele družstva Ing. Prešera o ukončení pracovního poměru dohodou. Svou žádost odůvodnil Ing. Prešer dosažením důchodového věku. Představenstvo družstva na svém následném zasedání žádost projednalo a žádosti k požadovanému termínu vyhovělo. Zároveň se na svých dalších jednáních zabývalo výběrem nového ředitele. Po několika rozpravách nakonec převládl názor vybrat ředitele z okruhu osob, jejichž výkonnost, znalost problematiky družstva a družstevnictví jsou dostatečně známy. Takto byl z doporučených kandidátů vybrán a s účinností od 1. 7. 2014 jmenován ředitelem družstva dosavadní místopředseda představenstva Ing. Lubomír Šebesta. Pan Ing. Šebesta po jmenování ředitelem družstva oznámil odstoupení z funkce člena a místopředsedy představenstva, protože nové právní předpisy tzv. souběh funkcí poněkud komplikují. Z osobních důvodů oznámil odstoupení z funkce člena představenstva JUDr. Adamec. Pan JUDr. Adamec zůstává nadále zaměstnancem družstva jako vedoucí právního oddělení.

... Pro vaši představu jak rychle se družstvo s původně stoprocentním vlastnictvím mění na správce domů se Společenstvím vlastníků jednotek, uvádíme několik čísel. Z původně 12 734 jednotek vlastněných družstvem, je ke konci dubna t. r. převedeno do vlastnictví nájemců-členů družstva 4 323 jednotek. Za období jednoho roku od SD v květnu 2013 bylo převedeno do vlastnictví 285 jednotek. Zároveň vzniklo 47 Společenství vlastníků jednotek a u 35 z nich družstvo provádí výkon správy. V podstatě jsou tyto převody za období jednoho roku od roku 2011 na stejném počtu. Výjimkou byl rok 2010, který byl v minulosti, před zrušením omezení, posledním rokem, kdy ještě bylo možné žádat o převod bytu do vlastnictví. V tomto roce bylo převedeno do vlastnictví jednotek dvojnásobně více než v roce předchozím.

V rámci této zprávy se již stalo pravidlem vyhodnocovat, díky prováděným revitalizacím, případně po výměnách oken, dopad na spotřebu tepla. Připomínám, že se jedná o srovnání kalendářních období roku, kde se projevují dvě části zimního období jednoho roku. Pokud srovnáváme celkovou spotřebu u družstva s předchozím rokem, zůstáváme téměř na stejné hodnotě, protože za poslední dva roky byly provedeny pouze dvě revitalizace domů (každý rok jedna) a ty velký vliv neměly. Při vyhodnocení domu s nejúspornějším chováním uživatelů zůstal, tak jako v roce 2012, na prvním místě dům na adrese Tarnavova 7, 9, 11 se spotřebou 0,17 GJ/m<sup>2</sup> podlahové plochy domu. Dosahovaná úspora oproti období před provedenou revitalizací dosahuje 52%. Jen o něco málo za prvním místem jsou na druhém, třetím a čtvrtém místě domy na adresách Tarnavova 13, 15, Dolní 95 až 99 a Zimmerlova 25, 27, Jandova 14. Celkově takto sledujeme 77 domů, kde i nejmenší úspora je vykazována ve výši 31%.



Pro podporu rekonstrukce nebo modernizace bytového domu panelového typu nyní slouží nový program založený na poskytování nízko úročených úvěrů ve výši 0,71 až 2,71 %, to podle délky splácení, která může být až 30 let. Úvěry nejsou podmíněny komplexností prací a jsou poskytované prostřednictvím Komerční banky s garancí Ministerstva pro místní rozvoj. Výše úvěru může dosahovat až 90 % stavebních nákladů. Tento program se nazývá JESSICA, kde každé písmeno znamená zkratku anglicky znějícího názvu podporovaného Evropskou unií. Konkrétní podrobné informace lze získat na webových stránkách Státního fondu pro rozvoj bydlení. Pro případné čerpání úvěrů je nutné připomenout, že představenstvo i nadále trvá na striktním dodržování podmínek pro jistění poměrných částek jednotlivými vlastníky příslušného domu.

V rámci této zprávy bychom vás rádi informovali o skutečnosti, že před konáním dnešního Shromáždění delegátů obdrželo představenstvo návrh jednoho delegáta na změnu programu jednání se zařazením bodu: úprava stanov. Tomuto požadavku však představenstvo nemůže vyhovět pro rozpor s ustanovením Stanov SBD NH, konkrétně s čl. 75, odst. 3, kde je uvedeno, že žádost musí být podána nejméně 10 % oprávněnými delegáty. Toto ustanovení přímo vyplývá ze zákona o obchodních společnostech a družstvech. S tímto zdůvodněním byl žadatel seznámen. Pokud jde konkrétně o obsah návrhu úpravy stanov, obsahově velká část se týká zrušení článků obsahující záležitosti družstevní výstavby. Tato sice v současnosti neprobíhá, není však vyloučeno, že nějaká forma družstevní výstavby bude v budoucnu podporována. Některé další návrhy se týkají rozšíření práv a povinností člena družstva. Zde je potřeba připomenout, že právě tato ustanovení je možné měnit pouze za souhlasu všech členů družstva, což je neuskutečnitelná podmínka zákona o obchodních společnostech a družstvech a o jejíž změnu svaz usiluje. Posledních několik návrhů se týká snížení počtu členů představenstva a kontrolní komise a omezení pro zaměstnance, členy družstva, mít možnost být zvolen do představenstva a kontrolní komise, což jsou návrhy, o kterých je možné v budoucnosti diskutovat.

Další informací bychom vám rádi připomněli blízký termín, daný zákonem č. 318/2012 Sb., zákonem o hospodaření energií, který vlastníkům budov a jejich správcům ukládá zajistit Průkaz energetické náročnosti každé budovy. Pro větší budovy je tento termín daný koncem tohoto roku, pro menší budovy až další rok. V domech, kde v nedávné době proběhla revitalizace s některou formou dotací, jsou již energetické průkazy k dispozici. U zbyvajících domů budeme průkazy prostřednictvím odborných pracovišť zajišťovat.

I když jste si v číselné zprávě o hospodaření, kterou jste obdrželi s pozvánkou, mohli přechýlit vývoj dlužného nájemného, považujeme za velmi důležité doplnit toto znepokojující téma vysvětlením. Mírný nárůst dluhu na nájemném a službách je způsoben celkově se zvyšující zadlužeností našich občanů se snižující se možnostmi a také snahou své dluhy splácet. Větší starost nám však působí narůstající dluhy vlastníků bytů, a to zejména těch, kteří dluží nejen družstvu, ale zároveň dalším věřitelům, zejména státu a bankám. Vůči všem dlužníkům, nájemníkům i vlastníkům uplatňujeme okamžitý zákonný postup vymáhání dluhu spočívající v zaslání upomínky, případně výstrahy před vyloučením. Po marném uplynutí lhůty následuje žaloba. I když jsme u soudu úspěšní stoprocentně, problém nastává tam, kde je dlužník - vlastník bytu v insolvenční, případně jsou již jeho ostatní dluhy řešeny exekutorem. Náš počítačový systém napojený na agendu insolvenčních správců sice automaticky upozorní na uživatele bytu družstva, ale my v takovém případě můžeme naši pohledávku pouze



přihlásit v rámci insolventního řízení a doufat, že z majetku dlužníka bude uspokojena i pohledávka družstva. Pokud má takový vlastník bytu hypotéku nebo úvěr či půjčku, která svou výší přesahuje hodnotu bytu, stávají se ostatní pohledávky nevymahatelnými. Na právní oddělení družstva zároveň denně přichází v průměru 5 žádostí některého z exekutorů s požadavkem na součinnost při řešení případného dlužníka, ať už se jedná o vlastníka nebo nájemce bytu. Nové právní předpisy exekutorům navíc umožňují provádění dražeb členského podílu, takže ani tržní hodnota družstevního bytu po dlužníkovi družstvu nezůstane. Budeme muset reagovat na novou, nepříjemnou skutečnost spočívající v tom, že kromě nárůstu dluhů bude jejich část nevymahatelná. Představenstvo družstva společně s ostatními družstvy, protože se tato situace týká celého bytového družstevnictví, bude pro minimalizaci dopadu této skutečnosti na hospodaření družstva hledat nejefektivnější řešení. Jedním z nich je snaha Družstevního svazu bytových družstev prosadit do právních předpisů ustanovení, které postaví dluhy vzniklé z užívání bytu na stejnou úroveň jako dluhy státu a bankám.

... I když nám, tedy bytovému družstevnictví, právní předpisy stále více správu a obecně družstevní bydlení spíše komplikují a nijak nepomáhají v řešení vznikajících problémů týkajících se zejména dlužníků a občanského soužití, rád bych závěrem zprávy za představenstvo družstva i za jeho zaměstnance vyjádřil vůli i snahu případné problémy řešit tak, aby tím naši členové nebyli nijak negativně dotčeni. Stále bez jakýchkoliv pochybností platí, že družstvo patří po stránce hospodářské i organizační ke stabilním organizacím.

## Sjednocení funkčního období delegátů SBD NH a členů výborů samospráv

V souvislosti s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku a zákona o obchodních společnostech a družstvech považujeme za nutné podat našim členům některé informace, které se bezprostředně týkají našeho družstva a jeho členů.

V první řadě bychom chtěli upozornit na nutnost sjednocení funkčního období delegátů a členů výborů členských samospráv.

***Podle ustanovení § 632 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech nesmí být funkční období orgánů družstva delší než 5 let a musí končit všem jeho členům stejně; to platí i pro delegáty.***

Dříve byli delegáti našeho družstva voleni v různou dobu a platilo pravidlo, že pouze funkční období každého jednotlivého delegáta nesmělo přesáhnout pětileté funkční období. Uvedené ustanovení zákona o obchodních korporacích a družstvech, které je účinné ode dne 1. 1. 2014 stanoví, že i delegáti SBD NH musí mít stejné funkční období (tedy funkční období, které začne a bude končit pro všechny delegáty ve stejný den).



Představenstvo našeho družstva v souvislosti s tímto novým ustanovením rozhodlo, že sjednotí funkční období delegátů a výborů všech samospráv našeho družstva. Představenstvo stanovilo, že *nové funkční období delegátů a výborů členských samospráv bude začínat dnem 1. 1. 2015 a bude končit dnem 31. 12. 2019.*

To znamená, že do konce tohoto roku se musí konat členské schůze všech samospráv, na kterých členové družstva zvolí svého delegáta (delegáty) nebo náhradníka delegáta pro funkční období začínající dnem *1. 1. 2015 do 31. 12. 2019.*

Totéž pak platí i pro volbu výboru dané samosprávy.

Poněkud komplikovanější situace, týkající se uvedených voleb, může nastat u samospráv, kde končí funkční období delegáta nebo členů výboru v průběhu tohoto roku nebo u samospráv, kde se členské schůze již konaly. Samosprávy, u kterých končí funkční období členům výboru nebo delegátovi v průběhu tohoto roku, musí tyto orgány zvolit i pro funkční období, které končí dnem 31. 12. 2014. Volbu orgánů pro funkční období končící dnem 31. 12. 2014 a pro funkční období začínající dnem 1. 1. 2015 do 31. 12. 2019 mohou provést na jedné členské schůzi.

U samospráv, kde se členské schůze s volbou členů výboru a delegáta v letošním roce již konaly, musí být svolány členské schůze, na kterých budou zvoleni členové výboru a delegát pro funkční období začínající dnem 1. 1. 2015 do 31. 12. 2019.

## Účinnost nového občanského zákoníku a zákona o obchodních společnostech a družstvech

Shromáždění delegátů našeho družstva konané dne 21. 11. 2013 schválilo v návaznosti na nový občanský zákoník a zákon o obchodních společnostech a družstvech s účinností ode dne 1. 1. 2014 změnu našich stanov, která na uvedené právní předpisy reaguje.

Jednou z významných změn je ustanovení dané novým občanským zákoníkem, že *nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek stanovených jiným zákonem, popřípadě upravených ve stanovách bytového družstva.* Jiným zákonem je uvedený zákon o obchodních společnostech a družstvech. Tento zákon ve svém *ustanovení § 734 stanoví, že na nájem družstevního bytu se nepoužijí ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu. To znamená, že nájem družstevního bytu již není možné vypovědět.* Pokud bude družstvo chtít postihnout porušování povinností ze strany nájemce družstevního bytu, ať už se bude jednat například o neplacení nájemného nebo o nepovolený podnájem, může tyto situace řešit pouze vyloučením člena z družstva. *Zánikem členství současně zanikne i nájem družstevního bytu.* Proto bylo nutné ve stanovách přesně a detailně upravit práva a povinnos-



ti vyplývající z nájmu bytu i podmínky, za kterých je vyloučení z družstva možné, aby byly chráněny jak zájmy družstva, tak i současně práva jeho členů – nájemců družstevních bytů. Stanovy například v této souvislosti upravily splatnost nájemného, která je nyní 20. dne daného kalendářního měsíce.

Významnou změnou, týkající se rovněž nájmu družstevního bytu je ustanovení, že pokud bude stávající člen družstva, který je nájemcem družstevního bytu, převádět svůj družstevní podíl (dříve práva a povinnosti člena bytového družstva) na jinou osobu, ***spolu s tímto družstevním podílem přechází na jeho nabyvatele současně nájem daného bytu, ale i všechny pohledávky a závazky***, které se k danému bytu vztahovaly. Stručně řečeno, nabyvatel se převodem družstevního podílu stává nejen nájemcem bytu, ale přechází na něj například i všechny dluhy převádějíciho, které měl převádějíci vůči družstvu jako nájemce družstevního bytu.

Mezi další změny, které byly do stanov zakotveny, patří například ***zákaz spoluvlastnictví družstevního podílu, zákaz zastavení družstevního podílu a zákaz členství právnické osoby jako člena našeho družstva***. Stanovy rovněž upřesnily podmínky pro svolání shromáždění delegátů a doplňování již schváleného programu shromáždění ze strany delegátů družstva.

Změnily se i podmínky pro ***zastavení nebo jiné zatížení bytů nebo budov s družstevními byty nebo případný převod vlastnického práva***. Tyto právní úkony jsou možné pouze za předpokladu, že s tímto úkonem budou souhlasit všichni členové družstva (u zástavy alespoň dvě třetiny), kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas člena družstva s tímto úkonem musí mít písemnou formu s jeho úředně ověřeným podpisem. Ustanovení o převodu družstevních bytů se samozřejmě nevztahuje na převody bytů a nebytových prostorů do vlastnictví našich členů, kteří jsou nájemci těchto jednotek.

## Postup družstva při zakládání nových SVJ platný ode dne 1. 1. 2014

Další důležité upozornění se týká úpravy postupu při zakládání společenství vlastníků jednotek jako nových právních subjektů v domech, které byly ve vlastnictví našeho družstva, a ve kterých vykonává naše družstvo funkci správce. V roce 2013 schválil Parlament ČR zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů. Podle tohoto zákona, kterým se naše družstvo nyní musí řídit, budou existovat současně dva režimy při převodu družstevních bytů a nebytových prostorů do vlastnictví členů družstva. ***Tyto režimy se liší podle toho, jak velký mělo naše družstvo spoluvlastnický podíl na společných částech daného domu ke dni 31. 12. 2013.***

### 1. režim

Pokud mělo naše družstvo ke dni 31. 12. 2013 spoluvlastnický podíl na společných částech domu nižší než jednu polovinu, ale větší než 25%, ***nevzniká povinnost*** založit v tomto domě



společenství vlastníků jednotek, jako novou právnickou osobu. Družstvo bude při převodech jednotek v tomto domě postupovat stejně, jako tomu bylo v dřívějších letech. **Povinnost založit společenství vlastníků jednotek vznikne až poté, co se spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu sníží na méně než 25%.**

## 2. režim

Pokud mělo naše družstvo ke dni 31. 12. 2013 spoluvlastnický podíl na společných částech domu větší než jednu polovinu a po dni 1. 1. 2014 se spoluvlastnický podíl družstva sníží na méně než jednu polovinu, **vzniká povinnost založit** v tomto domě společenství vlastníků jednotek jako novou právnickou osobu. Uvedený zákon pro tento případ stanoví přesný časový harmonogram pro založení společenství vlastníků. Naše družstvo jako správce domu musí do 90 dnů ode dne, kdy mu byly doručeny listiny dokládající snížení spoluvlastnického podílu, svolat shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků jednotek. Návrh na zápis do veřejného rejstříku musí statutární orgán společenství podat nejpozději do 30 dnů ode dne založení společenství.

Pokud by v takovém případě ke vzniku společenství vlastníků nedošlo, nebude katastrální úřad povolovat další zápisy vlastnického práva k převáděným jednotkám. Dalším negativním dopadem na stávající vlastníky bude skutečnost, že vlastníci budou ručit za dluhy vzniklé v souvislosti se správou domu a pozemku a užíváním společných částí společně a nerozdílně, tj. každý v plném rozsahu.

## Výtah ze zprávy o hospodaření družstva v roce 2013

Aktiva družstva zahrnují pohledávky za upsaným vlastním kapitálem, což zahrnuje předpis členských podílů, které nebyly k 31. 12. 2013 zaplacené, pak stálá aktiva zahrnující dlouhodobý nehmotný majetek včetně software INTEGRI, dále dlouhodobý hmotný majetek, který obsahuje budovy, pozemky, dopravní prostředky, energetické a hnací stroje a inventář a jejich hodnota představuje 79% veškerého majetku. Skupinu oběžných aktiv tvoří zásoby, pohledávky a finanční majetek. Do další skupiny aktiv je zahrnuto časové rozlišení. Oběžná aktiva a časové rozlišení tvoří zbylých 21% majetku družstva. Aktiva našeho družstva představují ke dni 31. 12. 2013 částku v celkové výši 2 463 351 tis. Kč.

Pasiva SBD NH zahrnují vlastní kapitál v celkové výši 1 883 660 tis. Kč, který je tvořen fondem členských podílů a fondem družstevní výstavby, základním kapitálem, nedělitelným fondem a hospodářským výsledkem. Vlastní kapitál zabezpečuje majetek družstva ve výši 76% z celkových zdrojů krytí majetku družstva. Pasiva dále tvoří cizí zdroje (nesplacený zůstatek dlouhodobých úvěrů na výstavbu a revitalizaci, nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu, odložený daňový závazek, zůstatek krátkodobých závazků), které představují částku v celkové výši 579 374 tis. Kč a časové rozlišení ve výši 317 tis. Kč. Tyto zdroje představují zbylých 24% ke krytí majetku družstva.





Ve vývoji dlužného nájemného a zálohových plateb došlo proti roku 2012 ke zvýšení o 77 tis. Kč. Dlužné úhrady k 31. 12. 2013 byly ve výši 3 895 tis. Kč, včetně zálohových plateb vlastníků.

Hospodářský výsledek družstva za rok 2013 je ve výši 277 tis. Kč (před zdaněním). Zisk po zdanění je 75 405,13 Kč. Tento zisk bude na základě rozhodnutí shromáždění delegátů převeden do nedělitelného fondu družstva.

Účetní závěrku k 31. 12. 2013 ověřil nezávislý auditor – společnost H audit s.r.o.

## Nabídka pronájmu 6 místností v budově družstva Na Výspě 10 v Ostravě - Výškovicích

Stavební bytové družstvo Nová huť nabízí k pronájmu 6 místností o velikostech od 15 m<sup>2</sup> do 30 m<sup>2</sup> vhodných pro sídlo menší firmy. Prostory se nacházejí v budově družstva na adrese **Na Výspě 10, Ostrava-Výškovice**. Jedna místnost je vhodná pro garážování vozidla. K dispozici jsou rovněž toalety a sprchy.

Rozměry jednotlivých místností a jejich umístění:

### **Přízemí:**

Kancelář	cca 8,450 x 3,650 m	30,46 m <sup>2</sup>
Kancelář	cca 8,450 x 3,500 m	29,90 m <sup>2</sup>
Garáž (manipulační prostor)	cca 5,525 x 3,250 m	17,96 m <sup>2</sup>
Sklad	cca 6,300 x 3,650 m	22,68 m <sup>2</sup>

### **1. nadzemní podlaží:**

Kancelář (+ výklenek)	cca 4,100 x 4,175 m	18,97 m <sup>2</sup>
Kancelář (- výklenek)	cca 4,100 x 3,935 m	14,88 m <sup>2</sup>

Upřednostníme zájemce o pronájem všech 6 místností dohromady.

Prostory v **přízemí** jsou vzájemně propojené a lze je pronajmout pouze **vcelku**.

Kanceláře v **1. nadzemním podlaží** lze pronajmout i **samostatně**.

Cena: **400,- Kč/m<sup>2</sup>/rok**.

Prostory jsou prázdné a k dispozici okamžitě.

Kontakt pro zájemce: **sekretariát ředitele, tel.: 596 740 247**



## Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2014

*Ceny jednotlivých energií a služeb platných v roce 2014, které jsou již zahrnuty v zálohových platbách na služby k 1. 1. 2014:*

	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč</i> <i>(včetně DPH)</i>
<b>a) elektrická energie D01d</b>		
<i>RIGHT POWER ENERGY s.r.o.</i>	kWh	4,08
	pevná měsíční sazba	72,60
	ostatní služby - kWh	0,79
jistič na 1x25A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	0,24
jistič nad 3x63A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	0,73
jistič nad 3x50A do 3x63A včetně	pevná měsíční sazba	45,98
jistič nad 3x40A do 3x50A včetně	pevná měsíční sazba	36,30
jistič nad 3x32A do 3x40A včetně	pevná měsíční sazba	29,04
jistič nad 3x25A do 3x32A včetně	pevná měsíční sazba	22,99
jistič nad 3x20A do 3x25A včetně	pevná měsíční sazba	18,15
jistič nad 3x16A do 3x20A včetně	pevná měsíční sazba	14,52
jistič nad 3x10A do 3x16A včetně	pevná měsíční sazba	12,10
jistič do 3x10A a do 1x25A včetně	pevná měsíční sazba	7,26

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, činnost OTE 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	103,39
	GJ	368,00
domovní předávací stanice	pevná měsíční sazba - kW *)	115,00
	GJ	368,00

- teplá užitková voda ohřev

hlavní předávací stanice	GJ	431,25
domovní předávací stanice	GJ	368,00

\*) pevná měsíční sazba za tepelný výkon u domovních předávacích stanic je v rámci účtování rozdělena mezi ústřední topení a ohřev teplé vody v poměru daném dodavatelem



<b>2. ArcelorMittal Ostrava a.s.</b>	<b>do 31. 3. 2014</b>	
<b>Dalkia Ostrava a.s.</b>	<b>od 1. 4. 2014</b>	
- ústřední topení, teplá užitková voda		
HS 195 (Pjanovova 25, 27)	GJ	555,45
HS 182, 183 (Pavlovova 23, 25)	GJ	563,50

Ceny pro rok 2014 zůstávají stejné, i když došlo ke změně majitele.

### **c) vodné stočné (i pro teplou vodu)**

Ostravské vodárny a kanalizace a.s.	m <sup>3</sup>	73,81
-------------------------------------	----------------	-------

## **Příprava plánu záchovné údržby bytového fondu pro rok 2015**

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

Na této schůzi předkládáme vlastníkům plán oprav a návrh na 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 objektů.

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 objektů 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 vlastníků.

## **Výskyt štěnic v bytových domech**

Bohužel opakovaně se vracíme k tématu velmi ožehavému, ale stále více aktuálnímu a tím je výskyt štěnic.

Přes veškeré snahy, osvětlu apod. se tento problém týká stále více bytů, resp. domů. Důvodem



není, jak se mnozí uživatelé mylně domnívají, nepořádek či špína. Štěnice ke svému přežití potřebují krev a je zcela jedno, jestli je hostitel čistotný či naopak nepořádný. Pokud tedy skutečně zjistíte jejich výskyt (poštípání, mrtvý hmyz apod.), není na místě stud či liché předsudky. Jediným smysluplným a odpovědným jednáním je požádat družstvo o odbornou pomoc. Je nutné touto cestou všechny uživatele bytů upozornit, že nezodpovědný přístup je vlastně porušením zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví, Občanského zákoníku a v neposlední řadě Stanov SBD NH.

Apelujeme tímto na všechny uživatele bytů, aby svou odpovědností pomohli nejen obdobnou situaci aktuálně vyřešit, ale také předejít rozšíření problému a tím pádem omezit jinak opakovaně vynakládané nemalé finanční prostředky.

**Povinnost člena družstva umožnit provedení dezinsektace a dezinfekce a jim podobných zásahů v družstevním bytě a nebytovém prostoru v termínu stanoveném odbornou firmou pověřenou družstvem k provedení represivních či preventivních opatření byla rozhodnutím shromáždění delegátů zakotvena i do Stanov SBD NH platných od 1. 1. 2014 (čl. 40 odst. 7).**

## Upozornění pro uživatele garáží a garážových stání

Vzhledem k množícím se krádežím ve společných garážích a s tím spojeným poškozováním majetku družstva upozorňujeme všechny uživatele garáží a krytých stání, aby důsledně dodržovali provozní řád, a to zejména:

- při vjezdu a výjezdu neprodleně a pečlivě zavírejte vjezdová vrata,
- jakýkoliv pohyb podezřelých osob v prostoru garáží okamžitě nahláste (bytový technik, výbor samosprávy, v nočních hodinách volejte Policii ČR),
- prosíme také o okamžité nahlášení poškození společných prostor garáží nebo jednotlivých garážových stání (rozbitá okna, poškozené zámky, stopy po násilném vniknutí apod.).

Zároveň upozorňujeme uživatele, aby v garážových stáních ve společných garážích neskladovali žádné věci a neprováděli opravy a údržbu automobilů. Garážové stání je určeno **výhradně** pro stání vozidla.

Dodržováním provozního řádu chráníte svůj majetek i majetek družstva.



## Upozornění pro nájemce a vlastníky – uživatele bytových domů

S ohledem na stále se zvyšující počet vandalismu a krádeží v bytových domech vyzýváme všechny uživatele bytů, aby věnovali zvýšenou pozornost pohybu neznámých osob v domech, zejména vždy před použitím elektrického vrátného ověřili, koho pouštějí do domu a v neposlední řadě střežili před zveřejněním své číselné kódy, které používají k otevírání vstupních dveří do domu. Obezřetností chráníte nejen společný majetek, ale také svůj osobní.

### Jmenný telefonní seznam SBD NH podle oddělení

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

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	Šebesta, Ing.	02
Sekretariát ředitele	Palicová	03, 96 740 247
Právní oddělení	Adamec, JUDr.	07
Převody bytů	Šimková	11
ASŘ	Michný, Ing., Vavroš	13
BOZP, PO	Nedělčevová A., Pacoltová	16
Podatelna	Nedělčevová I.	15

#### Úsek ekonomický:

Oddělení	Jméno	Klapka, telefonní číslo
Ekonomická náměstkyně	Vltavská, Ing.	05
Bytové a členské oddělení	Hrehušová	41
	Křištofová	42
Členské podíly	Huserová	54
Daně, hospodaření samospráv	Szotkowská	52
Ekonomické informace	Pudichová, Ing.	55
Jídelna	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
	Bogáňová	64



**Úsek výrobní:**

Oddělení	Jméno	Klapka, telefonní číslo
Výrobní náměstek	Polomský, Ing.	04
Dispečink	Buršíková	17, 596 740 243 596 740 249
Doprava, MTZ	Kaňáková	21
Elektro	Plaček	33, 60
Energetika, měřidla	Kovářová	23
	Barnošáková	58
	Příhonský	20
Mistr řemesel	Maršálek	34, 61
Oddělení správy bytového fondu	Janíčková, Ing.	59
	Urbanová	24
	Dutschková	25
	Prokešová	27
	Meluchová	28
	Buroň	29
	Pošová	19
	Kapustová	32
Stavební úpravy	Babišová	50
Ostraha majetku	Pala	39
Plyn	Pavlus, Strouhal, Siwek	30, 596 740 248
Sklad	Matusz	40
Technicko-dodavatelské oddělení	Fojtová, Ing.	49
	Pifka	31
	Beneš	66
Výtahy	Žurián	35, 596 740 245
	Mrkvová	35
Výtahy - servis, vyprošťování		602 718 504

**Přímé linky** (nejsou určeny k přepojování hovorů)

Ředitel družstva	Šebesta, Ing.	596 740 247
Ekonomická náměstkyně	Vltavská, Ing.	596 740 250
Výrobní náměstek	Polomský, Ing.	596 740 249



## E-mailové adresy

Předseda představenstva	predstavenstvo@sbdnh.cz
Ředitel družstva	sebesta@sbdnh.cz
Sekretariát ředitele	palicova@sbdnh.cz
Ekonomická náměstkyně	vltavska@sbdnh.cz
Výrobní náměstek	polomsky@sbdnh.cz
Právní oddělení	pravni@sbdnh.cz, adamec@sbdnh.cz,
Elektro	placek@sbdnh.cz
Plyn	strouhal@sbdnh.cz, pavlus@sbdnh.cz; siwek@sbdnh.cz
Podatelna	podatelna@sbdnh.cz
Převody bytů	simkova@sbdnh.cz
Dispečink družstva	dispecink@sbdnh.cz, bursikova@sbdnh.cz
Technicko-dodavatelské odd.	fojtova@sbdnh.cz, pifka@sbdnh.cz, benes@sbdnh.cz,
Mater. tech. zásobování	mtz@sbdnh.cz, matusz@sbdnh.cz,
Mistr řemesel	marsalek@sbdnh.cz
Odd. správy byt. fondu	janickova@sbdnh.cz, meluchova@sbdnh.cz, buron@sbdnh.cz, kapustova@sbdnh.cz, posova@sbdnh.cz, prokesova@sbdnh.cz, urbanova@sbdnh.cz, dutschkova@sbdnh.cz
Stavební úpravy	babisova@sbdnh.cz,
Energetika, měřidla	kovarova@sbdnh.cz, prihonsky@sbdnh.cz, barnosakova@sbdnh.cz
Doprava, MTZ	kanakova@sbdnh.cz
Členské a bytové záležitosti	kristofova@sbdnh.cz, hrehusova@sbdnh.cz,
Nájemné	barillova@sbdnh.cz, bartuselska@sbdnh.cz,
Vyúčtování služeb	boganova@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, lycikova@sbdnh.cz
Pokladna	kostelnikova@sbdnh.cz
ASŘ	michny@sbdnh.cz, vavros@sbdnh.cz



PO a BOZ  
Výtahy  
Ostatní oddělení  
Správce www stránek

pacoltova@sbdnh.cz, nedelcevoval@sbdnh.cz,  
durian@sbdnh.cz, mrkvova@sbdnh.cz,  
sbdnh@sbdnh.cz  
webmaster@sbdnh.cz

---

Jménem představenstva našeho bytového družstva bych chtěl poděkovat dosavadnímu řediteli, **Ing. Radomíru Prešerovi**, který odchází do důchodu k 30. 6. 2014, za jeho dosavadní práci ve funkci ředitele družstva, kterou vykonával po dlouhých 23 let – od roku 1991. Pod jeho vedením se SBD NH vypracovalo v ekonomicky i personálně stabilní organizaci, jejímž hlavním cílem vždy bylo a je práce ve prospěch svých členů.

Mgr. Petr Opletal, předseda představenstva

