

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 2017
- Výťah ze zprávy o hospodaření družstva v roce 2016
- Příprava plánu záchovné údržby bytového fondu pro rok 2018
- Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2017
- Odstávky TUV v letní sezóně 2017
- Přehled dluhů nad 8 tisíc Kč k 30. 4. 2017
- K zamyšlení: Dlužníci a jiné aktuální problémy bytové politiky v ČR
- Upozornění na nekalé praktiky některých realitních kanceláří
- Nové www stránky družstva přinesou i širší elektronickou komunikaci
- Zkušenosti z rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům podle nové vyhlášky
- Informace k servisu výťahů a vyprošťování osob mimo pracovní dobu a v době pracovního volna
- Udržování pořádku ve společných prostorách, zákaz skladování odložených věcí
- Jmenný telefonní seznam SBD NH podle oddělení
- E-mailové adresy

červen 2017




Ing. Lubomír Šebesta
ředitel SBD NH

Úřední hodiny: pondělí 8:00 - 11:30 • 12:30 - 16:30, středa 8:00 - 11:30 • 12:30 - 15:00
Tel.: 596 763 001, 724 285 254, 602 531 139 • sbdnh@sbdnh.cz • www.sbdnh.cz

Informace o konání a přijatých usneseních Shromáždění delegátů SBD NH

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

1. Shromáždění delegátů SBD NH schvaluje:
 - a) účetní závěrku za rok 2016,
 - b) převod zisku vytvořeného v roce 2016 ve výši 163 779,59 Kč do nedělitelného fondu družstva.
2. Shromáždění delegátů potvrdilo rozhodnutí představenstva a pan Marek Hraško je vyloučen z SBD NH.
3. Návrh 18 delegátů na odvolání pana Zdeňka Dostála, člena představenstva, nebyl Shromážděním delegátů přijat.

Výtah ze zprávy pro Shromáždění delegátů SBD NH přednesené předsedou představenstva na zasedání v květnu 2017

..... Největším problémem bytových družstev a společenství vlastníků zůstává obtížná, často dokonce nemožná vymahatelnost pohledávek vůči dlužníkům – členům družstev nebo vlastníkům bytů. Jistě jste zaregistrovali v médiích polemiku o návrzích na změnu insolvenčního zákona a další změny při řešení situace dlužníků. Některé z těchto návrhů bohužel směřují ke změkčení podmínek oddlužení. To by ovšem pro bytová družstva a SVJ znamenalo, že ponесou ještě větší důsledky než dosud a za něco, co nezpůsobila. Cožpak družstva půjčují lidem peníze a zadlužují je? Ne. Ale banky či nebankovní instituce nezodpovědně finance poskytují, a to i těm, kteří nakonec nejsou schopni svým závazkům dostát a jediným východiskem je pro ně oddlužení. A to je takový „hezký“ dárek pro dlužníky na úkor věřitelů, protože dnes to znamená splatit během pěti let alespoň třetinu svých dluhů a zbytek dluhů jim bude následně prominut. To ovšem neznamená, že i družstva či SVJ se dostanou alespoň k té třetině dluhu svého člena. Mnohdy drtivou většinu „spolknou“ banky a jiné instituce, které jsou ze zákona v pořadí před družstvy a SVJ. Na nás pak zbydou v naprosté většině zanedbatelné částky nebo spíše vůbec nic.

Velká a stabilní družstva tuto situaci zatím ustávají, i když to znamená, že musí tyto ztráty pokrývat ze svých zdrojů. V podstatě se tak všichni členové družstva podílejí na zaplacení dluhů, které nezavinili a které hlavně nemají šanci nijak ovlivnit. Platíte tak za někoho, s kým máte pouze společnou adresu. A je třeba zdůraznit, že nemůžete ovlivnit ani to, zda bude tato osoba v domě bydlet nebo nikoli.

Jaká ale může nastat (a v praxi již nastala) situace u malých družstev či u SVJ? Podmínkou



existence bytového družstva nebo společenství vlastníků a základním předpokladem pro řádné fungování domu je výběr plateb od družstevníků a od vlastníků bytů tak, aby tyto platby pokryly náklady na správu domu. Členové společenství vlastníků ručí za dluhy SVJ podle velikosti svého vlastnického podílu. Když je v domě např. 10 stejně velkých jednotek a v jedné z nich bydlí dlužník, který dluží na nájmemném a zálohách 100 tis. Kč, tak každý z vlastníků musí z vlastní kapsy za dlužníka zaplatit 10 tisíc. Že to je nespravedlivé? Jistě. Proč bych měl platit dluh za svého souseda?! Ale je to podle litery zákona. Pokud se v takovém domě najdou dlužníci třeba dva nebo tři a ostatní vlastníci nejsou schopni za ně dluhy splácet, SVJ zkrachuje. Jak vidíte, je ohrožena samotná existence bytových družstev a společenství vlastníků, resp. jejich základní fungování. Je ohroženo bydlení ostatních členů bytového družstva nebo vlastníků bytů, a v konečném důsledku i jejich majetkové poměry.

Ale možná se situace v této oblasti přece jen alespoň trochu zlepší. Nedávno schválila horní komora návrh zákona senátorky Seitlové týkající se ochrany SVJ před neplatiči. Na základě této novely budou pohledávky SVJ vůči vlastníků, kteří nehradí zálohy na energie a příspěvky na správu domu a pozemku, uspokojovány přednostně. Pokud tedy dojde k prodeji jednotky dlužníka, mají společenství velkou šanci, že alespoň část dluhu neplatiče bude splacena. Přípravovaná novela občanského soudního řádu, zákona o veřejných dražbách a insolvenčního zákona by však měla přinést zlepšení celé situace. Společenství a jeho členům bude zaručeno, že minimálně jedna desetina výtěžku z prodeje bytu v dražbě případně na úhradu nesplacených pohledávek vůči SVJ. Senátorka Seitlová sice navrhovala čtvrtinu výtěžku, nicméně i schválenou podobu lze považovat za krok správným směrem. Pro společenství vlastníků však zdaleka není vyhráno. K novele se ještě nevyjádřila poslanecká sněmovna. V minulosti již byl předložen podobný návrh, který však nebyl schválen. Jedním z důvodů nepřijetí byl fakt, že zákon by potenciálně znevýhodňoval banky, což by mohlo vést ke zvýšení cen hypoték.

U dluhů a dlužníků ještě chvíli zůstaneme, tentokrát nikoliv obecně, ale v rámci našeho družstva. V minulé zprávě jsme konstatovali zastavení mírně rostoucího trendu dlužného nájemného v našem družstvu v posledních letech. A s podobně příznivou informací můžeme přijít i letos. Oproti roku 2015 se v loňském roce dlužné nájemné snížilo o dalších 15% a poprvé od roku 2010 klesla celková částka dlužného nájemného a zálohových plateb pod 3 mil. Kč. Na této sumě dlužných úhrad se téměř třemi čtvrtinami podílejí vlastníci, bytí podíl bytů převedených do vlastnictví v našem družstvu činí zhruba 40%. Představenstvo a vedení družstva bude i nadále sledovat vývoj dlužného nájemného a všechny dluhy důsledně vymáhat. Věřme, že nebudou příliš narůstat nevymahatelné pohledávky vůči dlužníkům – členům družstva nebo vlastníků, které vznikají z oddlužení a které v konečném důsledku zaplatíme my všichni.

V souvislosti s dlužnými úhradami zazněl před chvílí údaj o procentu vlastníků v našem družstvu. Těch máme dnes kolem 40% a pokud bude zachován trend z posledních let, bude se jejich počet postupně zvyšovat. Jako každoročně uvádíme ve zprávě i aktuální údaje o převodech bytů a ustavování SVJ jako právnických osob. V loňském roce byly převedeny do vlastnictví 304 byty a 12 garáží. V roce 2016 vzniklo 14 nových Společenství vlast-



níků jednotek - právnických osob. Letos již vznikla další 3 Společenství vlastníků jednotek - právnické osoby a 5 jich v nejbližší době vznikne. Celkem tak již bylo k dnešnímu dni založeno nebo ustaveno 95 společenství vlastníků. U 59 z nich naše družstvo provádí výkon správy a ve 20 zajišťuje přímo výkon statutárního orgánu. K tomu spravujeme také 10 „cizích“ domů (7 družstev a 3 společenství vlastníků).

Každoročně vás ve zprávě představenstva informujeme i o možnostech čerpání dotací na rekonstrukci, revitalizaci nebo modernizaci našich panelových domů. Snažíme se stále využívat veškeré dostupné dotační programy, ať už to byl např. „Program JESSICA“ nebo program „Panel 2013+“ - oba založené na poskytování nízkouročených dlouhodobých úvěrů na opravy a modernizace bytových domů. Nově také hodláme využít Integrovaný regionální operační program (IROP) zacílený na realizaci úspor energie v bytových domech. Podpora nebo - chcete-li dotace - může dosáhnout až výše 25,5 %, resp. 32,3 % ze způsobilých výdajů podle úrovně dosažených úspor energie po realizaci projektu. Pro tento program momentálně připravujeme projekty ve třech domech, kde již vzniklo SVJ s právní subjektivitou a kde provádíme správu. Hledáme rovněž vhodné domy pro uplatnění dotačního programu „Bytové domy bez bariér“. Ten umožňuje získání dotace ve výši až 50 % nákladů na realizaci výtahů v domech se čtyřmi a více podlažími, které jím nejsou dosud vybaveny (pro jeden vchod v maximální výši 800 tis. Kč), či vybudování bezbariérového přístupu do domu a k výtahu v maximální výši 200 tis. Kč.

V loňské zprávě představenstva jsme hovořili o nové vyhlášce o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, která začala platit od 1. ledna 2016. Touto vyhláškou se již řídilo vyúčtování za zúčtovací období roku 2016. Koncem dubna obdrželi všichni podrobné vyúčtování. Vzhledem k posunutí dolní hranice z 60 % na 80 % a horní hranice ze 140 % až na 200 % průměrných nákladů účtovaných v daném období na 1 m² započitatelné podlahové plochy jste možná zaznamenali větší či menší změny ve vyúčtování. Potvrdila se očekávání, že nová pravidla budou spravedlivější pro uživatele bytů, kteří regulují vytápění s rozumem a správně využívají termostatické hlavice na regulačních ventilech. Šetřílkům, kteří se nechávají vytápět okolními byty, se vracejí nižší částky, a naopak ti, kdo plýtvají teplem, zaplatí více než v minulosti...

Výtah ze zprávy o hospodaření družstva v roce 2016

Aktiva družstva zahrnují pohledávky za upsaným vlastním kapitálem, což zahrnuje předpis členských podílů, které nebyly k 31. 12. 2016 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 83% 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 17% majetku družstva. Aktiva našeho družstva představují ke dni 31. 12. 2016 částku v celkové výši 2 170 990 tis. Kč.

Pasiva SBD NH zahrnují vlastní kapitál v celkové výši 1 732 949 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 80% 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 437 353 tis. Kč a časové rozlišení ve výši 688 tis. Kč. Tyto zdroje představují zbylých 20% ke krytí majetku družstva.

Ve vývoji dlužného nájemného a zálohových plateb došlo proti roku 2015 ke snížení o 545 tis. Kč. Dlužné úhrady k 31. 12. 2016 byly ve výši 2 989 tis. Kč, včetně zálohových plateb vlastníků.

Hospodářský výsledek družstva za rok 2016 je ve výši 275 tis. Kč (před zdaněním). Zisk po zdanění je 163 779,59 Kč. Tento zisk bude na základě rozhodnutí shromáždění delegátů převeden do nedělitelného fondu družstva.

Účetní závěrku k 31. 12. 2016 ověřil nezávislý auditor – společnost H audit s.r.o.

Příprava plánu záchovné údržby bytového fondu pro rok 2018

Jako každý rok také letos bude naše družstvo jako správce domů svolávat shromáždění vlastníků jednotek každého bytového domu a objektu garáží, v nichž došlo k převodu alespoň dvou jednotek do vlastnictví.

Na shromážděních předkládáme vlastníkům mimo jiné plán oprav objektu a návrh na výši zálohových plateb, které se schválením většinou vlastníků stanou závaznými pro následující kalendářní rok. Schůze proběhnou v září a říjnu letošního roku.

Před zpracováním 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 samospráv jednotlivých domů a garážových objektů. Někde již tyto členské schůze s uvedeným programem proběhly, jinde se připravují. Žádáme Vás tímto o **maximální účast** na těchto členských schůzích dané samosprávy. Členské schůze 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.



Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2017

Ceny jednotlivých energií a služeb platných v roce 2017, které jsou již zahrnuty v zálohových platbách na služby k 1. 1. 2017

a) elektrická energie D01d	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč (vč. DPH)</i>
Slovenské elektrárne, a.s.	kWh	3,65
- organizační složka	pevná měsíční sazba	13,19
	ostatní služby - kWh	0,75
jistič na 1x25A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	0,31
jistič nad 3x63A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	0,94
jistič nad 3x50A do 3x63A včetně	pevná měsíční sazba	59,29
jistič nad 3x40A do 3x50A včetně	pevná měsíční sazba	47,19
jistič nad 3x32A do 3x40A včetně	pevná měsíční sazba	37,51
jistič nad 3x25A do 3x32A včetně	pevná měsíční sazba	30,25
jistič nad 3x20A do 3x25A včetně	pevná měsíční sazba	24,20
jistič nad 3x16A do 3x20A včetně	pevná měsíční sazba	19,36
jistič nad 3x10A do 3x16A včetně	pevná měsíční sazba	14,52
jistič do 3x 10A a do 1x25A včetně	pevná měsíční sazba	9,68

V ceně za elektrickou energii je zahrnuta regulovaná platba za dopravu elektřiny a platba za silovou energii. V pevné měsíční sazbě je zahrnuta pevná sazba za odběrné místo a služby OTE, v ostatních službách jsou zahrnuty systémové služby, platba na podporu obnovitelných zdrojů, daň z elektřiny.

a) elektrická energie D02d	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč (vč. DPH)</i>
Slovenské elektrárne, a.s.	kWh	3,01
- organizační složka	pevná měsíční sazba	13,19
	ostatní služby - kWh	0,75
jistič na 1x25A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	1,42
jistič nad 3x63A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	4,25
jistič nad 3x50A do 3x63A včetně	pevná měsíční sazba	267,41
jistič nad 3x40A do 3x50A včetně	pevná měsíční sazba	212,96
jistič nad 3x32A do 3x40A včetně	pevná měsíční sazba	169,40
jistič nad 3x25A do 3x32A včetně	pevná měsíční sazba	135,52
jistič nad 3x20A do 3x25A včetně	pevná měsíční sazba	106,48
jistič nad 3x16A do 3x20A včetně	pevná měsíční sazba	84,70
jistič nad 3x10A do 3x16A včetně	pevná měsíční sazba	67,76
jistič do 3x 10A a do 1x25A včetně	pevná měsíční sazba	42,35

V ceně za elektrickou energii je zahrnuta regulovaná platba za dopravu elektřiny a platba za silovou energii. V pevné měsíční sazbě je zahrnuta pevná sazba za odběrné místo a služby OTE, v ostatních službách jsou zahrnuty systémové služby, platba na podporu obnovitelných zdrojů, daň z elektřiny.



b) tepelná energie

Veolia Energie ČR, a.s.

(pro byty a nebytové prostory)

- ústřední topení

hlavní předávací stanice	pevná měsíční sazba - kW	103,50
	GJ	368,-
domovní předávací stanice	pevná měsíční sazba - kW *)	115,-
	GJ	368,-
- teplá užitková voda ohřev		
hlavní předávací stanice	GJ	431,25
domovní předávací stanice	GJ	368,-

*) 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

d) vodné stočné (i pro teplou vodu)

Ostravské vodárny a kanalizace a.s. m³ 76,61

Odstávky TUV v letní sezóně 2017

Společnost Veolia Energie ČR, a.s. nám oznámila, že z důvodu provádění plánovaných oprav tepelných sítí bude přerušena dodávka tepelné energie, tj. teplé vody následovně:

Ostrava-Poruba	14. 6. 2017	5.00 až 24.00 hod.	Podroužkova 1677
Ostrava-Zábřeh	15. 6. 2017	5.00 až 24.00 hod.	Rottrova 2, 4 Tylova 27, 29, 39, 41 Jugoslávská 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61 Za školou 2, 4, 6
Moravská Ostrava	24. 7. 2017 od 6,00 - 28. 7. 2017 do 14,00 hod.		Nádražní 60, 62, 64
Ostrava-Zábřeh	26. 6. – 31. 8. 2017		Horymírova 6, 8, 10, 18, 20, 22, 24, 26, Rezkova 2, 4, 6, 8, 10, 12 Břenkova 9, 11, 13, 15, 17, 19

K datu tisku tohoto Zpravodaje nám nebyly známy žádné další termíny letošních odstávek TUV. Případné aktuální informace o odstávkách budou uvedeny na adrese: www.veoliaenergie.cz/cz/odstavky.



Přehled dluhů nad 8 tisíc Kč k 30. 4. 2017

Aktuálně uvádíme přehled dluhů na nájemném a zálohových platbách nad 8 000,- Kč v jednotlivých objektech k 30. 4. 2017:

HS	adresa	počet	částka (Kč)
101	Volgogradská 2529/9, 2530/11, 2531/13	1N	10 034,-
194	Čujkovova 2728/50A	1V	8 968,-
276	Podroužkova 1677/2	1V	24 839,-
308	A. Kučery 1197/16	1V	9 964,-
503	B. Četyny 932/6	1V	17 921,-
510	V. Vlasákové 945/16, 946/18	1V	44 799,-
515	V. Vlasákové 937/7, 938/9, 939/11, 940/13	1N	8 924,-
522	B. Václavka 980/7, 981/9, 982/11, 983/13	1N	8 248,-
537	L. Hosáka 995/1, 996/3	1V	37 033,-
539	L. Hosáka 1001/13, 1002/15, 1003/17, 1004/19	2V	39 358,-
551	Markova 2929/15	1V	9 888,-
625	29. dubna 248/11, 249/13	1V	194 729,-
626	29. dubna 250/15, 251/17	1V	104 644,-
651	Horymírova 2913/110, 2914/112, 2915/114, Písečná 2916/15	1V	62 488,-
676	Tarnavova 3003/7, 3004/9, 3005/11	1N	39 452,-
720	Jugoslávská 2815/35, 2816/37	1V	12 509,-
736	Jugoslávská 2848/57, 2849/59, 2850/61	1V	14 356,-
745	Zimmerova 2895/51, 2896/53	1V	28 260,-
758	Markova 2933/22, 2934/20	1N	14 838,-
778	Dolní 3012/86, 3013/84, 3012/82	2V	29 017,-
794	Jugoslávská 2983/16	1N	12 780,-
795	Středoškolská 2979/2, 2980/4, 2981/6	1N	10 762,-
823	Výškovická 578/138, 579/140	1V	44 441,-
831	Šeříková 708/2, 709/4, 710/6	1V	11 038,-
CELKEM			799 290,-

Vysvětlivky: V - vlastník, N - nájemce

Uvedené dluhy jsou upomínány, soudně vymáhány, popř. předány exekutorovi k vymožení.

K zamyšlení: Dlužníci a jiné aktuální problémy bytové politiky v ČR

Dlouhodobě přetrvávající snaha legislativy v ČR o sblížení družstev a ostatních obchodních společností vede k pokřivenému a nesprávnému pohlízení na družstva. Evropská komise nahlíží na družstva jako na důležitý prvek ekonomické stability a významný faktor snižování nezaměstnanosti. Družstva totiž nejlépe ze všech typů podniků prošla obdobím hospodářské krize.



Vlády členských zemí EU by měly při formování a revizích právních předpisů a nařízení použitelných na družstva vést konzultace s družstevními organizacemi. Naše vlády toto dlouhodobě nerespektují. Poslední právní úprava bytového družstva obsažená v zákoně o obchodních korporacích dokonce uvádí bytová družstva do existenčních problémů, protože před ně staví nesplnitelné podmínky, například při schvalování některých částí stanov.

Bytová družstva a společenství vlastníků jsou v zásadě nerovném postavení oproti ostatním věřitelům dluhů, které souvisí s bydlením. Členové bytových družstev i společenství vlastníků jsou ohroženi zadluženými sousedy, proti kterým jsou vedeny exekuce nebo kteří dosáhli osobního oddlužení. Dluhy, které vznikají v souvislosti s užíváním bytu, pak dopadají na nevinné sousedy, protože jejich vymahatelnost je téměř nemožná. Tento stav je v ostatních evropských zemích nepředstavitelný, u nás je však dlouhodobě považovaný za normální. Navíc se situace může ještě zhoršit, pokud bude realizován deklarovaný záměr zvýšit počet oddlužení a snížit nebo zrušit minimální třicetiprocentní hranici pro částečné uhrazení dluhů. Ministerstvo spravedlnosti zároveň velmi hloupě radí bytovým družstvům a společenstvím vlastníků, že pokud dlužníci nehradí platby související s užíváním bytu, není společenství povinné plnit služby, které jsou dlužícímu vlastníkovvi poskytované. To však není vzhledem ke konstrukci bytového domu technicky realizovatelné. A doporučení ministra, že společenství vlastníků má dlužníkovi odmontovat elektroměr k bytu, je prostě navádění k páčání trestné činnosti. Žádné bytové společenství v ČR totiž neposkytuje svým členům elektrickou energii a plyn do bytu, každý uživatel bytu má uzavřenou smlouvu přímo s místním dodavatelem elektřiny a plynu.

Lze tedy jednoznačně konstatovat, že ministerstva neplní svoji roli. Ministerstvo spravedlnosti s odbornou veřejností nekomunikuje, nebo jen velmi nerado a při spolupráci na poslancecké novele se pokouší předkládat další návrhy, které by měly postavení bytových družstev ještě dále zhoršit - konkrétně (mimo jiné) v návrhu na vyřešení problémů s vypořádacím podílem v bytovém družstvu. Podobná situace nastala i při přípravě vyhlášky 269/2015 Sb. o rozúčtování topných nákladů (Ministerstvo pro místní rozvoj), která vyšla bez konzultace s větší částí odborné veřejnosti a výsledkem je text obsahující chyby a rozpor se zněním zákona 67/2013 Sb.

Další problémy způsobuje dosavadní absence zákona o sociálním bydlení. Spekulanti na trhu s byty seskupují chudé obyvatelstvo do určitých lokalit, ve kterých pak roste sociální napětí. Napětí je nejen uvnitř této „komunity“, ale i mezi sociálně vyloučenými a normálně fungujícími obyvateli sídlišť. Místní samospráva i vláda ponechávají řešení sociálního napětí na bytových družstvech, ale ta nemají k tomuto řešení žádné zákonné prostředky.

Benevolentní zákony umožnily, aby fyzická osoba mohla legálně vlastnit více bytů. Není tak výjimkou, že u jednoho družstva vlastní fyzická osoba čtyřicet až padesát bytů a protože tyto byty zcela jistě není schopna používat k naplňování svých vlastních bytových potřeb, stěhuje si do těchto bytů příjemce dávek a zakládá tím na další konflikty. Tak vznikly a dále vznikají oblasti takzvaných „sociálně vyloučených lokalit“ na mnoha místech na severu Čech a na severu Moravy a budou se postupně šířit do dalších regionů. Do těchto míst byli sou-



středění sociálně slabí obyvatelé i z ostatních krajů. A v těchto oblastech jsou také velmi postižena právě bytová družstva. Tisícům členů bytových družstev a SVJ se zhoršila kvalita bydlení a ceny jejich bytů klesly, v mnoha případech téměř na nulu.

Bytová družstva dlouhodobě v naší zemi suplují dosud neexistující zákon o sociálním bydlení, protože svým členům poskytují bydlení ekonomicky dostupné a přitom relativně kvalitní. V případě finančních problémů svých členů umožňují družstva uzavírání splátkových kalendářů a vytvářejí podmínky pro to, aby člen ve finanční tísní pokud možno o svůj byt nepřišel a měl možnost se se svou situací co nejlépe vypořádat.

(Čerpáno z časopisu Bytová družstva - SVJ - správa domů, ročník XIV, číslo 1, leden 2017)

Upozornění na nekalé praktiky některých realitních kanceláří

S výskytem dlužníků v našem družstvu registrujeme také více či méně nelegální aktivity různých realitních kanceláří nebo jednotlivců, kteří se jako realitní kancelář jen tváří. Tito lidé nabízejí dlužníkům pomoc s řešením jejich dluhu včetně případného zabezpečení jiného bydlení. Na tom by nebylo nic špatného, kdyby ovšem někteří z nich netvrdili, že zastupují naše družstvo, nebo že jsou naším družstvem k této činnosti zmocněni či se dokonce přímo vydávají za zaměstnance SBD NH. **Od těchto a podobných praktik se SBD NH důrazně distancuje!** Naše družstvo s žádnou realitní kanceláří nespolupracuje a spolupracovat ani nehodlá. Nikoho také k podobné činnosti nezplnomocnilo. Pokud bude kdokoliv tvrdit opak, je to podvodník. Zaměstnanci SBD NH nikdy záležitosti týkající se dluhu, členské záležitosti apod. neřeší „v terénu“. Družstvo postupuje při vymáhání dluhu vždy zákonným způsobem a v souladu s platnou legislativou. V případě dotazů nebo nejasností kontaktujte pracovníky našeho družstva.

Nejlepším způsobem jak se podobným nekalým praktikám vyhnout, je řádně platit nájem i zálohy na služby, a pokud nějaký dluh vznikne, snažit se jej co nejdříve řešit.

Nové www stránky družstva přinesou i širší elektronickou komunikaci

SBD NH připravuje novou podobu webových stránek družstva, které budou lépe odpovídat současným trendům. Bude usnadněno jejich prohlížení a ovládání na mobilních zařízeních, jako jsou mobilní telefony a tablety. Zároveň bude postupně dána do provozu internetová verze družstevního informačního systému, která zájemcům z řad nájemníků i vlastníků



umožní průběžné sledování jejich předpisů, plateb, vyúčtování služeb a dalších údajů o užívaných bytech a garážích. Výborům samospráv a statutárním orgánům SVJ budou zpřístupněny i ekonomické údaje o hospodaření domů. Všem uživatelům pak nová internetová verze usnadní obousměrnou elektronickou komunikaci s vedením i zaměstnanci družstva.

O zprovoznění internetové aplikace družstevního informačního systému budeme písemně informovat výbory samospráv i statutární orgány SVJ. Zájemci o přístup do informačního systému obdrží po zpracování jejich žádosti údaje pro přihlášení, které jim uvedené funkce zpřístupní.

Podrobněji se tomuto tématu budeme věnovat v prosincovém zpravodaji.

Zkušenosti z rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům podle nové vyhlášky

Letos v dubnu obdrželi všichni uživatelé bytů vyúčtování služeb, které bylo v položkách rozúčtování nákladů na vytápění, provedeno podle nové vyhlášky 269/2015 Sb.

Připomeneme tedy zásadní změny:

1. Dřívější limit +/- 40 % dle vyhlášky 372/2001 Sb. (stará vyhláška) byl nahrazen limity 20 % minus a 100 % plus dle vyhlášky 269/2015 Sb.
2. Rozúčtování již nelze provádět odlišně od legislativy, a to ani za předpokladu 100 % souhlasu všech uživatelů bytů.

Pro ukázkou dopadu nové vyhlášky na finance uvádíme srovnání bytů stejných velikostí jednoho domu s 48 byty v režimu staré a nové vyhlášky:

- 1 byt s extrémním náměrem v maximálních hodnotách
- 2 byt s extrémním náměrem v minimálních hodnotách
- 3 byt s průměrným náměrem hodnot
- 4 průměrný náklad na byt

Byt	Náklad dle skuteč. odečtu	Náklady dle 372/2001	Náklady dle 269/2015
1	22 836,- Kč	13 958,- Kč	19 940,- Kč
2	5 077,- Kč	5 982,- Kč	7 976,- Kč
3	10 345,- Kč	11 211,- Kč	9 545,- Kč
4		9 970,- Kč	9 970,- Kč

V daném domě bylo dle vyhlášky 372/2001 Sb. korigováno směrem dolů na +40 % nákladů celkem 10 bytů, směrem nahoru na -40 % nákladů pak 5 bytů.



Dle vyhlášky 269/2015 Sb. to byl jeden byt dolů na +100 % nákladů a celkem 23 bytů na -20 % nákladů.

Z uvedené statistiky vyplývá, že je nejvýhodnější vytápět byt na projektovanou teplotu bytu, což je 21°C.

Pro všechny uživatele bytů, kteří se pohybují kolem průměru spotřeby domu na 1 m² (ti, kdo regulují vytápění s rozumem a správně využívají termostatických hlavíc na regulačních ventilech otopných těles), znamená vyúčtování snížení nákladů. Tito uživatelé už nebudou doplácet na ty, kteří mají nadměrnou spotřebu (obvykle kuřáci či chovatelé zvířat se stále otevřenými okny), ale ani na ty, kteří se nechávají vytápět od sousedů.

Informace k servisu výtahů a vyprošťování osob mimo pracovní dobu a v době pracovního volna

Již od 1. 6. 2016 je vyprošťování osob uvízlých ve výtahu řešeno Hasičským záchranným sborem Moravskoslezského kraje přes volací číslo 150, jak je uvedeno na štítcích vylepených na šachetních dveřích a ve výtazích.

Poruchy výtahů lze hlásit na telefonní číslo 596 740 245, které je rovněž uvedeno na vylepených štítcích.

V současné době probíhají opravy poruch nahlášených mimo pracovní dobu SBD NH následovně:

- opravy poruch nahlášených po 15 hodině v neděli až čtvrtek jsou zahájeny následující pracovní den,
- opravy poruch nahlášených po 15 hodině v pátek (poslední pracovní den) a pak následně ve dnech pracovního volna (SO, NE, svátky) jsou zahájeny do 19 hodin od nahlášení, fakturace za tyto práce bude dle platného ceníku se 100 % přírůžkou.

Vzhledem k tomu, že navržený způsob postupu oprav se nasetkal u všech uživatelů s pochopením, je snahou SBD NH zkrátit dobu nástupu na opravu v mimopracovní době a ve dnech pracovního volna. V tomto smyslu, nejen s ohledem na potřeby osob s omezenou hybností apod., ale také v zájmu zkvalitnění poskytovaných služeb nyní probíhají závěrečná jednání ve věci zajištění oprav a zprovoznění výtahu i v průběhu dnů pracovního volna a svátků. Konkrétní informace budou předány jednotlivým výborům samospráv domů a statutárním orgánům SVJ, v nichž je provozován výtah.



Udržování pořádku ve společných prostorách, zákaz skladování odložených věcí

Skladování a odkládání nepoužívaného materiálu ve společných prostorách, jako jsou např. únikové cesty od jednotlivých sklepních boxů a místností ze suterénu směrem do prvního nadzemního podlaží, chodby, podesty, mezipatra apod., ale i místnosti sloužící jako kočárkárny, sušárny, prádelny aj., je nejen v rozporu s kolaudačním rozhodnutím pro daný typ domu, ale i v přímém rozporu se zákonem o Požární ochraně č.133/1985 Sb., kde je např. v §5, odst.1 b), mj. uvedeno: „Právnícké osoby a podnikající fyzické osoby jsou povinny vytvářet podmínky pro hašení požárů a pro záchranné práce.“

Jedná se zejména o volné únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k uzávěrům vody, plynu, topení, k věcným prostředkům požární ochrany. Prakticky to znamená neukládat ani **neskladovat nic** ve společných komunikačních prostorách domu, nezužovat průchozí šířku chodeb ani schodišť žádnými **ani nehořlavými předměty**, neukládat na chodbách a schodištích žádné hořlavé předměty.

K zúžení těchto cest dochází zejména v důsledku umístění různého nábytku (např. botníků u dveří), květináčů umístěných u bytů či na podestách v mezipatrech apod. Je důležité si uvědomit, že tyto překážky mohou snížit rychlost a efektivitu zásahu složek Integrovaného záchranného systému.

Zcela nepřijatelné je umístění materiálu či květin v prostoru u žebříku v nejvyšším patře, v manipulačním prostoru poklopu výlezu do strojovny výtahu příp. na střechu a u požárních hydrantů.

Pokud jsou při preventivních požárních prohlídkách domů zjištěny nedostatky, stanoví se termín opakované kontroly do 30 dnů a opětovně se zjišťuje stav. V případě, že nedojde k vyklizení odloženého materiálu, družstvo zajistí vyklizení a odvoz na náklady osoby, která tento materiál ani po výzvě neodstranila. Pokud jméno dotyčné osoby není známo, je odvoz naučtován do ostatních nákladů příslušného vchodu, což znamená, že se na těchto nákladech podílí všichni obyvatelé tohoto vchodu.

Upozorňujeme, že nájemní smlouva na bytovou jednotku ani vlastnictví bytu neopravňuje nájemníka či vlastníka odkládat soukromý materiál mimo svůj byt příp. sklepní box, který k bytu náleží, s výjimkou kočárků, bicyklů, dětských saní apod. do prostor k tomu určených, jako je kočárkárna příp. kolárna. Stejně tak není žádný společný prostor, jako sušárna, prádelna, mandlovna, evakuační balkón, terasa, prostor před bytem, podesta v mezipatře apod. určen k soukromému užívání jednoho případně několika uživatelů.



Jmenný telefonní seznam SBD NH podle oddělení

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

V případě konkrétní osoby spojení funguje vytočením přímé linky 596 763 0xx a klapky dle níže uvedených dvojčíslí:

Úsek ředitele:

Oddělení	Jméno	Klapka, telefonní číslo
Předseda představenstva	Opletal, Mgr.	kontakt přes sekretariát ředitele 03
Ředitel družstva	Šebesta, Ing.	02
ASŘ	Michný, Ing., Vavroš	13
BOZP, PO	Vykopal	16
Podatelna	Neděľčevová	15
Právní oddělení	Milotová, Mgr.	07
Převody bytů	Šimková	11
Sekretariát ředitele	Palicová	03
Správa SVJ	Fajkusová, Ing.	10

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	Bodurová	45
Mzdová účtárna	Kovaříková, Lyčková	53
Nájemné	Carbolová, Sukačová	47
Pokladna	Kostelníková	46
SVJ a BD	Satková, Ing.	65
	Veselá	56
Všeobecná účtárna	Poláchová	51
	Škarková	54
Výrobní účtárna	Plachká	51
Vyúčtování služeb	Jergová	48
	Bogaňová	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



Energetik	Buroň	29
Fax		596 740 246
Mistr řemesel	Maršálek	34, 61
Oddělení správy bytového fondu	Janičková, Ing.	59
	Ballová	28
	Buroň	29
	Kapustová	32
	Papřoková	25
	Pošová	19
	Prokešová	27
	Urbanová	24
Stavební úpravy	Babišová, Mrkvová	50
Ostraha majetku	vrátnice	39
Plyn	Pavlus, Strouhal, Siwek	30, 596 740 248
Sklad	Kováčová	40
Technicko-dodavatelské oddělení	Fojtová, Ing.	49
	Beneš	66
	Pifka	31
Výtahy	Řurian	35, 596 740 245
	Mrkvová	35
Výtahy - servis		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

15. E-mailové adresy abecedně dle oddělení

ASŘ	michny@sbdnh.cz, vavros@sbdnh.cz
Členské a bytové záležitosti	kristofova@sbdnh.cz, hrehusova@sbdnh.cz
Členské podíly	huserova@sbdnh.cz
Dispečink družstva	dispecink@sbdnh.cz, bursikova@sbdnh.cz
Doprava	kanakova@sbdnh.cz
Ekonomická náměstkyně	vltavska@sbdnh.cz
Elektro	placek@sbdnh.cz
Energetika	kovarova@sbdnh.cz, barnosakova@sbdnh.cz, buron@sbdnh.cz
Mater. tech. zásobování	mtz@sbdnh.cz, kovacova@sbdnh.cz
Mistr řemesel	marsalek@sbdnh.cz
Mzdová účtárna	kovarikova@sbdnh.cz, lyckova@sbdnh.cz
Nájemné	carbolova@sbdnh.cz, sukacova@sbdnh.cz, najemne@sbdnh.cz
Odd. správy byt. fondu	janickova@sbdnh.cz, ballova@sbdnh.cz,



Ostatní oddělení

PO a BOZ

Podatelna

Pokladna

Plyn

Právní oddělení

Předseda představenstva

Převody bytů

Ředitel družstva

Sekretariát ředitele

Správa SVJ

Správce www stránek

Stavební úpravy

SVJ a BD

Technicko-dodavatelské odd.

Účtárny

Výrobní náměstek

Výtahy

Vyúčtování služeb

buron@sbdnh.cz, kapustova@sbdnh.cz,
posova@sbdnh.cz, prokesova@sbdnh.cz,
urbanova@sbdnh.cz, paproková@sbdnh.cz
sbdnh@sbdnh.cz

vykopal@sbdnh.cz

podatelna@sbdnh.cz

kostelnikova@sbdnh.cz

strouhal@sbdnh.cz, pavlus@sbdnh.cz;

siwek@sbdnh.cz

pravni@sbdnh.cz, milotova@sbdnh.cz

predstavenstvo@sbdnh.cz

simkova@sbdnh.cz

sebesta@sbdnh.cz

palicova@sbdnh.cz

fajkusova@sbdnh.cz

webmaster@sbdnh.cz

babisova@sbdnh.cz, mrkvova@sbdnh.cz

satkova@sbdnh.cz, vesela@sbdnh.cz

fojtova@sbdnh.cz, pifka@sbdnh.cz, benes@sbdnh.cz

plachka@sbdnh.cz, pudichova@sbdnh.cz,

polachova@sbdnh.cz, skarkova@sbdnh.cz,

szotkowska@sbdnh.cz

polomsky@sbdnh.cz

durian@sbdnh.cz, mrkvova@sbdnh.cz

boganova@sbdnh.cz, jergova@sbdnh.cz

Stavební bytové družstvo Nová huť (SBD NH)

patří již řadu let mezi největší správce bytového fondu na Ostravsku.

Zaměřujeme se na správu bytů a domů a rovněž na poskytování souvisejících služeb.
Veškeré naše činnosti jsou prováděny na vysoce profesionální úrovni.

Nabízíme seriózní přístup a komplexní správu bytů a domů pro:

- společenství vlastníků jednotek
- bytová družstva
- majitele bytových domů

Poskytujeme kvalitní a efektivní služby, které jsou zajišťovány převážně vlastními kvalifikovanými zaměstnanci, a to zejména v těchto oblastech:

- ekonomická správa
- technická správa

Svým klientům, mimo jiné, nabízíme i zajištění veškerých oprav a úkonů, které jsou předmětem našeho živnostenského oprávnění. Jedná se o obory:

- zedník
- instalatér
- stolař
- elektrikář - drobné opravy, revize
- plynář - drobné opravy, revize i kontroly

Naším cílem je zajistit a udržet kvalitní, moderní a zároveň ekonomicky hospodárné bydlení našich zákazníků.

