



ZPRAVODAJ

Obsah:

- Informace o konání a přijatých usneseních Shromáždění delegátů SBD NH
- Výťah ze zprávy pro Shromáždění delegátů SBD NH
- Výťah ze zprávy o hospodaření družstva v roce 2018
- Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2019
- Odstávky TUV v letní sezóně 2019
- Přehled dluhů nad 8 tisíc Kč k 30. 4. 2019
- K zamyšlení: Družstva i SVJ jsou vůči neplatičům v nevýhodném postavení
- Měřicí technika v bytech
- Problematika rozvodů společných televizních antén
- Výskyt štěnic v bytových domech
- Optická infrastruktura pro elektronickou komunikaci v některých domech
- Jmenný telefonní a e-mailový seznam SBD NH podle oddělení

červen 2019



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

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

Shromáždění delegátů SBD NH schvaluje:

- a) účetní závěrku za rok 2018,
- b) převod zisku vytvořeného v roce 2018 ve výši 42 776,15 Kč do nedělitelného fondu družstva,
- c) auditora SBD NH pro období let 2019 - 2023 společnost H audit s.r.o., která splnila všechny zadávací podmínky výběrového řízení,
- d) záměr odkoupit spoluvlastnický podíl od Statutárního města Ostrava o velikosti 748/1000 na domech:
 - č. p. 1975 v Ostravě - Slezské Ostravě, Na Baranovci 30, jenž stojí na pozemku parc. č. 964/6,
 - č. p. 1976 v Ostravě - Slezské Ostravě, Na Baranovci 32, jenž stojí na pozemku parc. č. 973/6,
 - č. p. 1977 v Ostravě - Slezské Ostravě, Na Baranovci 34, jenž stojí na pozemku parc. č. 973/5,
 - č. p. 1978 v Ostravě - Slezské Ostravě, Na Baranovci 36, jenž stojí na pozemku parc. č. 980/5, vše v obci Ostrava, část obce Slezská Ostrava, kat. území Slezská Ostrava, LV 4178, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, a to za cenu stanovenou znaleckým posudkem v místě a čase obvyklou, poníženou o alikvotní část nákladů na inženýrské sítě, úpravy pozemku kolem domů apod. a o alikvotní část nákladů na opravy a údržbu těchto domů. Celková cena podílu SMO na domech nepřesáhne částku 40 mil. Kč,
- e) záměr odkoupit od Statutárního města Ostrava tyto pozemky:
 - pozemek parc. č. 964/6,
 - pozemek parc. č. 973/6,
 - pozemek parc. č. 973/5,
 - pozemek parc. č. 980/5, vše v obci Ostrava, část obce Slezská Ostrava, kat. území Slezská Ostrava, LV 3425, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, a to za cenu v místě a čase obvyklou. Celková cena pozemků nepřesáhne částku 2 mil. Kč,
- f) zajištění úvěru v maximální výši 42 mil. Kč na odkoupení spoluvlastnického podílu od Statutárního města Ostrava o velikosti 748/1000 na domech:
 - č. p. 1975 v Ostravě - Slezské Ostravě, Na Baranovci 30, jenž stojí na pozemku parc. č. 964/6,
 - č. p. 1976 v Ostravě - Slezské Ostravě, Na Baranovci 32, jenž stojí na pozemku parc. č. 973/6,
 - č. p. 1977 v Ostravě - Slezské Ostravě, Na Baranovci 34, jenž stojí na pozemku parc. č. 973/5,



- č. p. 1978 v Ostravě - Slezské Ostravě, Na Baranovci 36, jenž stojí na pozemku parc. č. 980/5, vše v obci Ostrava, část obce Slezská Ostrava, kat. území Slezská Ostrava, LV 4178, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, a pozemků:
- pozemek parc. č. 964/6,
- pozemek parc. č. 973/6,
- pozemek parc. č. 973/5,
- pozemek parc. č. 980/5, vše v obci Ostrava, část obce Slezská Ostrava, kat. území Slezská Ostrava, LV 3425, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. SBD NH poskytne bankovnímu ústavu k úvěru na kupní cenu po celou dobu čerpání úvěru přiměřené zajištění, přičemž po vkladu vlastnického práva SBD NH do katastru nemovitostí bude na výše uvedených nemovitostech zřízeno zástavní právo.

Výtah ze zprávy pro Shromáždění delegátů SBD NH přednesené předsedou představenstva na zasedání v květnu 2019

... Naše družstvo vstoupilo do roku 2019 s tím, že k 24. prosinci završí již šedesátý rok své úspěšné činnosti. Toto významné jubileum se snažíme připomenout našim členům, všem bydlícím v námi spravovaných domech i široké veřejnosti s cílem zlepšit povědomí o odpovědné práci zaměstnanců i vedení družstva a dále zlepšovat dobrou pověst našeho družstva. Jako jeden z největších správců bytového fondu na Ostravsku chceme a budeme i nadále nabízet mnohaleté zkušenosti a profesionální úroveň našich zaměstnanců a poskytovat komplexní služby spojené se správou domů, garáží a bytů.

... Věnujme prostor také aktuálním problémům z oblasti bydlení, které nás - členy družstva i vlastníky v našich domech či v domech, kde již vzniklo společenství vlastníků jako právnická osoba, nejvíce trápí. Minule jsme zde hovořili o zpomalení procesu přijímání nezbytných legislativních změn způsobeném volbami do poslanecké sněmovny. Dnes můžeme konstatovat, že i na základě Petice SČMBD za posílení práv družstev a společenství vlastníků jednotek, předané ministru spravedlnosti, se příslušné orgány začaly vážně zabývat našimi připomínkami k chystaným změnám v legislativě. Některé z připomínek byly zohledněny v návrzích novel občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích, které by měly nabýt účinnosti k 1. lednu 2020. Tyto návrhy znamenají do značné míry posun správným směrem, a to zejména v oblasti zjednodušeného nuceného prodeje jednotky vlastníka, který hrubě porušuje své povinnosti, dále při přechodu dluhů při převodu jednotky nebo také ve zjednodušení postupu při změně stanov týkajících se družstevního nájmu. Návrhy však přinášejí také např. snahu o změnu úpravy vypořádacího podílu, která by měla velmi negativní následky jak pro již existující družstva, tak pro nově vznikající družstva výstavbová. Snažíme se proto prostřednictvím svazu apelovat na Ministerstvo spravedlnosti ČR, aby



tuto část novely prozatím z návrhu vypustilo. Naše družstvo jako aktivní člen SČMBD dělá a bude dělat vše pro to, aby provedení tolik potřebných změn prosadilo.

Vraťme se ale také ještě k novele insolvenčního zákona, jejíž návrh jsme zde komentovali na minulém shromáždění delegátů, a která má vstoupit v účinnost od 1. června letošního roku. Tuto novelu nelze vnímat z našeho pohledu příliš pozitivně. Ze zkušeností víme, že „naši“ dlužníci nemívají žádný jiný majetek vhodný ke zpeněžení než byt nebo družstevní podíl s právem nájmu družstevního bytu. Novela insolvenčního zákona však zavádí ochranu obydlí dlužníka. Pokud dlužník bydlí v družstevním bytě z titulu svého členství nebo je vlastníkem bytu, jehož hodnota nepřesahuje obvyklou mez, jeho obydlí, tzn. družstevní podíl ani byt samotný, se zpeněžovat nebude. Dlužníkovi, byť ne nemajetnému, vytvářejícímu dokonce dluhy za bydlení, nebude tento majetek zpeněžován, zatímco zákonnému správci bytového domu bude pohledávka za tímto dlužníkem redukována až na 30%. To je zásadní disproporce mezi postavením řádně platících obyvatel domu a postavením dlužníka, který své platební povinnosti porušuje. Prominutí dluhu jednomu dlužníkovi vede v domě k oprávněným pocitům nespravedlnosti na straně ostatních obyvatel domu, kterým bude asi obtížně vysvětlitelné, že jejich soused nemá na bydlení finanční prostředky, přesto zůstává v bytě bydlet, zatímco oni jeho dluhy doplácí. Nám se jeví logické, že nikdo nemůže bydlet v takovém standardu, na který finančně nedosáhne. I z těchto důvodů se budeme prostřednictvím SČMBD na Ministerstvo spravedlnosti ČR obracet opakovaně. Navrhujeme ochranu obydlí jen v těch případech, kdy bude dluh na bytě doplacen a toto doplacení umožnit po zahájení řízení o oddlužení.

Z předešlých informací vyplývá, že členů našeho družstva i vlastníků jednotek se problematika dlužníků bydlících v námi spravovaných domech velmi úzce dotýká. Nevymahatelné dluhy za ně totiž zaplatíme my všichni. Snažíme se proto udržovat trend snižování dlužného nájemného v našem družstvu, které opět mírně kleslo a ke konci roku 2018 činilo 2,130 mil. Kč. K dnešnímu dni celková částka dlužného nájemného a zálohových plateb klesla dokonce pod 2 mil. Kč. Stále platí, že na sumě dlužných úhrad se daleko větší měrou podílejí vlastníci než nájemníci. Představenstvo a vedení družstva budou i nadále velmi důsledně vymáhat všechny dluhy a pozorně sledovat vývoj dlužného nájemného.

Určitě vás také zajímají informace o převodech jednotek do vlastnictví. Vlastníků je v současné době v našem družstvu již mírně nad polovinu, přesně 52%, a jejich počet se i nadále bude postupně zvyšovat. V loňském roce bylo převedeno do vlastnictví 399 bytů a 8 garáží. V této souvislosti bychom chtěli zdůraznit, že převody jednotek do vlastnictví budou v našem družstvu pokračovat i po roce 2020. Konec roku 2020 totiž v médiích je a bude čím dál častěji zmiňován jako konečný termín pro možnost převodů družstevních bytů a garáží do vlastnictví. Znamená to však pouze konec povinnosti družstev převádět jednotky do vlastnictví, nikoliv konec možnosti těchto převodů. My máme podporu i v našich stanovách - v čl. 12, odstavec i), je zakotveno, že „družstvo je povinno převést byt do vlastnictví každého člena, který si o převod bytu do vlastnictví požádá, a to bez ohledu na termín, kdy o převedení bytu požádá“. Družstvo tedy bude i nadále uspokojovat požadavky našich členů na převod bytu či garáže do vlastnictví bez časového omezení.



S převody jednotek do vlastnictví souvisí samozřejmě také vznik a ustavování společenství vlastníků jako právnických osob. Tato situace nastává v domech, kde procento jednotek ve vlastnictví družstva klesne pod 25 respektive 50%. V loňském roce jsme ustavili 14 nových společenství vlastníků jednotek - právnických osob, což bylo o 2 více než v roce 2017. V letošním roce však budeme muset z důvodu chystaných legislativních změn urychlit zapisování těchto společenství vlastníků, která již v našich domech vznikla ze zákona, tzv. „ex legge“. Jedná se o domy, kde společenství vlastníků vznikla již k datu převodu jednotky třetímu vlastníku a od té doby jsou tato SVJ - jednoduše řečeno - „spící“. Chystané novely občanského zákoníku a zákona o korporacích nás však nutí do konce tohoto roku takto vzniklá společenství ustavit a zapsat do Rejstříku SVJ, i když procento vlastníků je v mnoha těchto domech velmi nízké. Od počátku roku již bylo takto ustaveno a proběhl či probíhá proces zapisování u více než 30 těchto „spících“ společenství vlastníků jednotek. Tento zrychlený trend bude i nadále pokračovat, a to až do konce letošního roku. Nicméně drobné změny spojené s ustavováním společenství vlastníků jednotek se dotknou převážně jen vlastníků jednotek. Nájemci SBD NH se budou stále řídit stanovami našeho družstva, a i nadále budou moci působit v rámci své členské samosprávy. O ustavení společenství vlastníků jednotek v jejich domě budou písemně informováni. Pro ně se tímto nic podstatného nemění.

V souvislosti s ustavováním společenství vlastníků jednotek je potřeba zmínit i problematiku výkonu funkce statutárního orgánu v nově vznikajících společenstvích. V domech, kde je procento vlastníků nízké, je do funkce statutárního orgánu - předsedy společenství - navrhováno SBD NH. I v mnoha dalších domech, kde je procento vlastníků výrazně vyšší, je tato forma statutárního orgánu často využívána, neboť naše družstvo je schopno výkon funkce předsedy společenství zastávat profesionálně a s vysoce odborným zázemím. V neposlední řadě to však také znamená úsporu finančních prostředků pro členy společenství, protože platí jen jeden poplatek, a nikoliv poplatek na správu a k tomu ještě odměnu statutárnímu orgánu za výkon funkce. Další nemalé finanční úspory s sebou přináší exkluzivní pojištění domu, úspora DPH v domech, kde je SBD NH nejen statutárním orgánem, ale rovněž členem společenství a také využívání služby SIPO zdarma. Naše družstvo již takto vykonává funkci předsedy společenství vlastníků ve více než 70 společenstvích vlastníků jednotek a další budou přibývat.

Jako vždy vás chceme i dnes ve zprávě představenstva informovat o možnostech a o průběhu čerpání dotací na rekonstrukci, revitalizaci nebo modernizaci našich panelových domů. Týká se to také domů, ve kterých již funguje společenství vlastníků jako právnická osoba a naše družstvo v nich provádí výkon správy. V minulém roce jsme využívali hlavně Integrovaný regionální operační program (IROP), který je zacílený na aktivity přispívající k energetickým úsporám v bytových domech. Jedná se o výzvu č. 78 a její v tomto období již třetí etapu. V případě IROPu dosahuje dotace 30 % ze způsobilých výdajů podle úrovně dosažených úspor energie po realizaci projektu. Tímto způsobem jsme program IROP v loňském roce využili při realizaci zateplení v 6 domech s celkovou cenou prací za více než 45 mil. Kč. Celková dotace u těchto projektů činila bezmála 14 mil. Kč a tuto částku tedy ušetřili obyvatelé zmíněných domů. K dnešnímu dni probíhá realizace akcí v programu IROP v dal-



ších 4 domech, cena prací dosahuje výše 30 mil. Kč a dotace (= úspora finančních prostředků) činí 9 mil. Kč. Ve 3 domech jsme v minulém roce také využili program „Panel 2013+“ založený na poskytování nízkouročeného dlouhodobého úvěru na opravy a modernizace bytových domů. Celkem jsme tak tento úvěr využili při akcích týkajících se zateplení, GO výtahů, GO rozvodů vody a plynu apod. za téměř 14 mil. Kč. Existuje také možnost využití dotačního programu „Bytové domy bez bariér“, který umožňuje získání dotace ve výši až 50 % nákladů (max. 800 tisíc Kč) na realizaci výtahu v domě se čtyřmi a více podlažími, kde výtah dosud nebyl zabudován. Dotaci z tohoto programu lze získat také na vybudování bezbariérového přístupu do domu a k výtahu, a to v maximální výši 200 tis. Kč na dům. Pro tento program jsme však v roce 2018 využití nenašli. Snažíme se využívat veškeré dostupné dotační programy a šetřit tak finanční prostředky čerpané z fondu na opravy a údržbu domů, ne vždy se však setkáváme s pochopením všech spoluvlastníků.

Z diskuze na minulém shromáždění delegátů vyplynul váš požadavek, aby ve zprávě představenstva byly vždy uváděny informace o počtu členů družstva v pořadníku na byty a garáže a o počtu a velikosti bytů či garáží přidělených dle pořadníku v daném roce. V roce 2018 nebyl dle pořadníku přidělen žádný byt ani garáž. K dnešnímu dni je v pořadníku SBD NH na byty celkem 21 členů a v pořadníku na garáže 3 členové družstva.

Závěrem bychom vás ještě chtěli upozornit na končící funkční období výborů členských samospráv a delegátů SBD NH, které bylo v souvislosti s novým občanským zákoníkem a zákonem o obchodních korporacích sjednoceno, a které končí dnem 31. 12. 2019. Znamená to, že do konce tohoto roku musíte na program členských schůzí ve vašich samosprávách zařadit body volba členů výboru samosprávy a volba delegáta či delegátů nebo náhradníků delegáta pro další funkční období. Toto nové funkční období bude opět pětileté, bude začínat dnem 1. 1. 2020 a končit dnem 31. 12. 2024...

Výtah ze zprávy o hospodaření družstva v roce 2018 přednesené předsedkyní ekonomické komise na Shromáždění delegátů SBD NH v květnu 2019

Předmětem činnosti družstva je především zajišťování bytových potřeb jeho členů spojených s užíváním bytů, garáží a společných prostor, a dále ekonomická a technicko-provozní správa bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva a ve vlastnictví jiných společenství vlastníků jednotek a malých bytových družstev.

Bytový fond SBD NH tvořilo k 31. prosinci 2018 celkem 5.073 bytů I. kategorie a 1.414 garáží. V průběhu roku bylo do vlastnictví členů družstva převedeno 399 bytů a 8 garáží. V roce 2018 zajišťovalo SBD NH správu 10.225 bytů a 2.173 garáží, což je dohromady 12.398 spravovaných jednotek.



Hodnota bytových domů Stavebního bytového družstva Nová huť v loňském roce představovala částku 1 562,129.000 Kč. Hodnota garáží činila 28,801.000 Kč a pozemky pod bytovými domy byly v hodnotě 5,136.000 Kč. Celková hodnota bytového fondu SBD NH k 31. 12. 2018 byla 1 596,066.000 Kč.

V současnosti naše družstvo spravuje celkem 116 společenství vlastníků jednotek a malých bytových družstev. Všechna tato společenství i malá bytová družstva jsou pojištěna pod Rámcovou pojistnou smlouvou Svazu českých a moravských bytových družstev. Toto pojištění je jednou z výrazných výhod, kterou SVJ získávají spolu se správou domu naším družstvem. Svým zákazníkům družstvo zajišťuje exkluzivní pojištění nemalého množství pojistných rizik za velmi výhodnou cenu, která je až o 2/3 nižší než obdobné pojištění na trhu. Další výhodou je nabídka bezplatného využití služeb SIPO, zprostředkování dodávky levnější elektrické energie a plynu do společných prostor domu a zajištění využití dotačních programů Panel 2013+ a IROP.

V průběhu roku 2018 se museli zaměstnanci družstva vypořádat s leckdy nestandardními pracovními povinnostmi tak, aby bylo dosaženo představenstvem a vedením SBD NH stanovených hospodářských cílů. Tím nejdůležitějším cílem družstva je však působit jako dlouhodobě spolehlivý a stabilní partner jak pro své nájemce, tak také pro své obchodní partnery.

Družstvo se nechce ve svém hospodaření spoléhat pouze na výnosy z poplatků za správu domů, ale jeho záměrem je i do budoucna zajistit snižování nákladů na straně jedné a rozšíření okruhu poskytovaných služeb na straně druhé. Na tom se podílí také nabídka širokého rozsahu oprav a údržby bytového fondu. Prováděly se hlavně opravy a zateplení střeš, opravy a modernizace balkónů a domovních vstupů, pokračovala výměna oken, úspěšně probíhala výměna výtahů za nové a v širším měřítku byly zrealizovány rekonstrukce elektroinstalací převážně ve společných prostorách bytových domů, jakož i drobné opravy včetně oprav plynových spotřebičů. V roce 2018 tak byla zrealizována oprava a údržba bytového fondu SBD NH v celkové výši 63,127.000 Kč.

Stavební bytové družstvo Nová huť vytvořilo svou činností v roce 2018 čistý zisk ve výši 42.776,15 Kč, přičemž hospodářský výsledek před zdaněním činil 187.936,15 Kč a příslušná výše daně z příjmu právnických osob za rok 2018 byla 155.800 Kč.

Výnosy za SBD NH v rámci hospodářského výsledku roku 2018 představovaly částku 122,421.000 Kč a náklady pak byly ve výši 122,378.000 Kč. Účetní závěrku k 31. 12. 2018 ověřil a zprávu vyhotovil dne 15. 4. 2019 nezávislý auditor - společnost H audit, s.r.o.

I do roku 2019 vstoupilo SBD NH jako ekonomicky silné, stabilní a spolehlivé družstvo, které svým zákazníkům poskytuje služby na vysoké profesní úrovni a za rozumnou cenu. SBD NH představuje pro své členy jistotu moderního bydlení, má jasnou vizi své budoucí profesní perspektivy a není mu lhostejná kvalita bydlení lidí ve svém bytovém fondu, jakož i v domech, kde působí ve funkci správce, popř. ve funkci předsedy společenství.



Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2019

Ceny jednotlivých energií a služeb platných v roce 2019, které jsou již zahrnuty v zálohových platbách na služby k 1. 1. 2019.

a1) elektrická energie D01d	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč (vč. DPH)</i>
<i>Slovenské elektrárne, a.s.</i>		
<i>- organizační složka</i>		
	kWh	4,15
	pevná měsíční sazba	27,75
	ostatní služby - kWh	0,73
jistič na 1x25A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	0,46
jistič nad 3x63A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	1,38
jistič nad 3x50A do 3x63A včetně	pevná měsíční sazba	87,12
jistič nad 3x40A do 3x50A včetně	pevná měsíční sazba	68,97
jistič nad 3x32A do 3x40A včetně	pevná měsíční sazba	55,66
jistič nad 3x25A do 3x32A včetně	pevná měsíční sazba	43,56
jistič nad 3x20A do 3x25A včetně	pevná měsíční sazba	35,09
jistič nad 3x16A do 3x20A včetně	pevná měsíční sazba	27,83
jistič nad 3x10A do 3x16A včetně	pevná měsíční sazba	21,78
jistič do 3x 10A a do 1x25A včetně	pevná měsíční sazba	13,31

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.

a2) elektrická energie D02d	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč (vč. DPH)</i>
<i>Slovenské elektrárne, a.s.</i>		
<i>- organizační složka</i>		
	kWh	3,48
	pevná měsíční sazba	27,75
	ostatní služby - kWh	0,73
jistič na 1x25A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	1,60
jistič nad 3x63A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	4,79
jistič nad 3x50A do 3x63A včetně	pevná měsíční sazba	301,29
jistič nad 3x40A do 3x50A včetně	pevná měsíční sazba	239,58
jistič nad 3x32A do 3x40A včetně	pevná měsíční sazba	191,18
jistič nad 3x25A do 3x32A včetně	pevná měsíční sazba	153,67
jistič nad 3x20A do 3x25A včetně	pevná měsíční sazba	119,79
jistič nad 3x16A do 3x20A včetně	pevná měsíční sazba	95,59
jistič nad 3x10A do 3x16A včetně	pevná měsíční sazba	76,23
jistič do 3x 10A a do 1x25A včetně	pevná měsíční sazba	48,40



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.

	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč (vč. DPH)</i>
b) tepelná energie		
<i>Veolia Energie ČR, a.s.</i>		
(pro byty a nebytové prostory)		
- ústřední topení		
hlavní předávací stanice	pevná měsíční sazba - kW	114,08
	GJ	405,61
domovní předávací stanice	pevná měsíční sazba - kW *)	126,73
	GJ	405,61
- teplá užitková voda ohřev		
hlavní předávací stanice	GJ	475,30
domovní předávací stanice	GJ	405,61

*) 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

	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč (vč. DPH)</i>
c) vodné stočné (i pro teplou vodu)		
<i>Ostravské vodárny a kanalizace a.s.</i>		
	m ³	80,71

Odstávky TUV v letní sezóně 2019

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:

Moravská Ostrava 15. 7. 2019 od 6,00 - 19. 7. 2019 do 14,00 hod. Nádražní 60, 62, 64

Dále bude z důvodu dlouhodobé rekonstrukce potrubí teplé vody přerušována dodávka tepelné energie, tj. teplé vody. Přesný termín jednotlivých odstávek bude oznámen vývěskou minimálně 3 dny předem. Jedná se o:

Zábřeh 30. 6. – 30. 9. 2019 od 6,00 do 22,00 hod. Pjanovova 25, 27

K datu tisku tohoto Zpravodaje nám nebyly známy žádné další termíny letošních odstávek TUV. Případné aktuální informace o odstávkách naleznete na webových stránkách společnosti Veolia Energie ČR, a.s. www.vecr.cz (sekce Poruchy a odstávky).



Přehled dluhů nad 8 tisíc Kč k 30. 4. 2019

Aktuálně uvádíme přehled dluhů na nájemném a zálohových platbách nad 8 000,- Kč v jednotlivých objektech k 30. 4. 2019:

HS	adresa	počet	částka (Kč)
305	Tlapákova 1223/1, 1224/3, 1225/5	1V	14 238,-
309	A. Kučery 1198/18	1N	8 886,-
522	B. Václavka 980/7, 981/9, 982/11, 983/13	1N	22 612,-
537	L. Hosáka 995/1, 996/3	1V	73 243,-
625	29. dubna 248/11, 249/13	1V	139 160,-
626	29. dubna 250/15, 251/17	1V	53 298,-
655	Lumírova 490/9	1V	27 744,-
675	Zimmlerova 3001/23, 3002/21	1V	45 279,-
718	Jugoslávská 2810/25, 2811/27, 2812/29	1N	12 878,-
734	Jugoslávská 2844/49, 2845/51	1V	8 305,-
771	Břenkova 2965/17, 2966/19	1N	48 411,-
773	Břenkova 2968/11, 2969/9	1N	81 106,-
775	Jandova 2998/14, Zimmlerova 2999/27, 3000/25	1N	10 142,-
CELKEM			545 302,-

Vysvětlivky: V - vlastník, N - nájemce

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

K zamyšlení: Družstva i SVJ jsou vůči neplatičům v nevýhodném postavení

V České republice je téměř 9 tisíc bytových družstev (BD) a více než 60 tisíc společenství vlastníků (SVJ). Dohromady spravují na 2 miliony bytů, ve kterých žije asi polovina obyvatel ČR. Členové Svazu českých a moravských bytových družstev z uvedených 2 milionů bytů spravují cca 650 tisíc. Z každoročních interních statistik svazu vyplývá, že rok od roku roste u BD podíl nevymahatelných pohledávek za dlužným nájemným. Družstva dnes zhruba 25 procent pohledávek vidí jako problematické a nevymahatelné.

Proč je vymahatelnost dluhů tak obtížná? V České republice platí obecně nízká vymahatelnost jakéhokoliv práva. Každý se může dostat do nějakých problémů a pomocnou ruku může potřebovat. U dluhů vůči BD či SVJ ale stát v podstatě říká: „Ano, my ti pomůžeme, ale zaplatí to někdo jiný.“ A ten někdo jiný jsou členové BD a SVJ. I když se BD nebo SVJ rozhodne jednat s dlužníkem tvrdě a zažaluje ho, trvá několik měsíců až let, než obdrží vymahatelný soudní titul. S ním osloví exekutora, aby začal vymáhat pohledávku. Exekutor



začne vymáhat, a když se mu podaří něco vymoci, přihlásí se zajištěný věřitel, kterým je banka nebo třeba splátkový prodejce. Takže BD či SVJ se dlouho soudí, platí advokáty, pak zahájí exekuční řízení a výsledek je ten, že přijde zajištěný věřitel a shrábne všechno. A na toho, kdo to na začátku inicioval, se nedostane nic. Zajištění věřitelé totiž nemají důvod zahajovat řízení, protože vědí, že se k penězům vždy dostanou.

Nejen v souvislosti s obtížným vymáháním dluhů zorganizoval v loňském roce svaz petici za posílení práv BD a SVJ a v polovině ledna letošního roku ji předal dnes již bývalému ministrovi spravedlnosti Kněžínkovi. O petici a jejím předání informovala celá řada médií. Písemné vyjádření k petici, které svaz od ministra obdržel, bylo datováno k 13. 2. 2019, tedy den před uplynutím zákonné lhůty. V úvodu odpovědi pan ministr poděkoval za zpětnou vazbu týkající se uplatňování stávající právní úpravy a za podněty k jejím změnám. Následně uvedl, že řada v petici uváděných problémů je již řešena, případně se přijetí opatření k jejich řešení plánuje v nejbližším období. Řadu pozitivních změn by měly podle pana ministra přinést připravované změny Občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích s plánovanou účinností od 1. 1. 2020. Předně by mělo dojít ke zjednodušení prodeje jednotky vlastníka, který hrubě porušuje své povinnosti, mělo by být umožněno sjednávání smluvních pokut pro případ porušení povinností nájemce bytu a ke zjednodušení by mělo dojít i v postupu při přijímání změn stanov týkajících se družstevního nájmu. Tím by byla umožněna podrobnější úprava práv a povinností včetně opatření vedoucích k předcházení porušování povinností. Nově by měl být upraven také přechod dluhů vůči osobě odpovědné za správu domu na nabyvatele jednotky a dojít k omezení možnosti nabyvatele se tomu bránit. Tím by se měla zvýšit možnost předcházení nedobytných pohledávek. Zkrácení doby vyloučení neplatiče z družstva by mělo umožnit zrušení práva člena družstva podat námitku proti rozhodnutí o svém vyloučení na shromáždění delegátů. Vlastníkovi by rovněž měla být uložena povinnost oznámit všechny zamýšlené stavební úpravy uvnitř bytu.

Tím však končí výčet pozitivních příslibů. S tím ostatním se již ztotožnit nemůžeme. Ministerstvo totiž BD a SVJ srovnává s věřiteli, kteří do značné míry nemají možnost zabránit vzniku pohledávky, ale přesto dlužníkovi musí poskytnout plnění. Dle tohoto názoru jsou tedy BD a SVJ na „stejné lodi“ jako např. nemocnice, vězeňská služba či obce provozující odpadové hospodářství. Co se týká požadavku petice na přednostní právo BD a SVJ na uspokojení pohledávek v plné výši a přednostní právo v rámci likvidace dědictví, neshledává je ministerstvo za legitimní. Stejně tak se negativně staví k názoru, že existence dluhu vůči BD a SVJ by měla být posuzována jako nepoctivý záměr, pro který by nebylo možné žádat o oddlužení.

V závěru dopisu bývalý ministr vyjádřil plnou připravenost vést i nadále konstruktivní dialog se zástupci BD a SVJ za účelem dalšího zkvalitňování úprav legislativy týkající se těchto právnických osob a jejich členů. Nabídku pana ministra na vedení dialogu svaz přivítal a nabídl i další spolupráci při přípravě novel právních předpisů upravujících problematiku BD a SVJ. Otázkou však zůstává, zda nabídka bývalého ministra na dialog bude platit i u nové ministryně...



Měřicí technika v bytech

V současné době je v bytech měřena spotřeba studené vody (SV) a teplé užitkové vody (TUV) bytovými vodoměry. U měření a vyhodnocování spotřeby odebraného tepla na vytápění jsou využívány rozdělovače topných nákladů (RTN).

Jako každoročně budou ke konci letošního roku (u digitálních a rádiových měřičů počátkem roku) prováděny odečty spotřeb. Je proto nutné sledovat vývěsky ve společných prostorách domu, na kterých bude termín odečtů vyvěšen. Druhý náhradní termín odečtů může být oznámen i vložením informace do poštovní schránky.

Bohužel, ač systém odečtů je v běhu již dostatečně dlouho, jsou uživatelé, kteří tyto výzvy ignorují, a tak se odečtové firmy snaží odečet provést individuálním odečtem, který je však zpoplatněn k tíži daného uživatele.

V neposlední řadě je třeba si řádně zkontrolovat hodnoty odečtů, které odečtářům podepisujete. Důslednou kontrolou všech odečtených hodnot, které potvrzujete svým podpisem, předejdete případným následným reklamacím a dohadům o stavech na měřidlech.

Problematika rozvodů společných televizních antén

Během minulého roku bylo dokončeno pokrývání většiny území ČR novým formátem televizního vysílání DVB-T2, starší standard DVB-T ale zatím vypnut nebyl. To znamená, že pokud máte vyhovující zařízení, naladíte nyní oba standardy. Takový stav je ale jen dočasný, protože DVB-T bude postupně vypínáno. Většina vysílačů by měla přestat DVB-T vysílat začátkem roku 2020. V případě zdárného uskutečnění tohoto scénáře tak bude v červnu 2020 přechod na DVB-T2 zcela hotov. Znamená to, že nejpozději do konce tohoto roku si všichni uživatelé musí pořídit zařízení schopné přijímat DVB-T2 (box - STB nebo novou televizi), pokud možno s novou kabeláží (pokud ta stará má 10 a více let) k zásuvce. Vypínání starého DVB-T začne v lednu roku 2020 a staré multiplexy budou postupně mizet v následujících několika měsících.

Stávající televize nebo set-top boxy, které jsou schopny přijímat DVB-T, nebudou schopné přijímat signál v DVB-T2. I když máte novější zařízení vyrobené před rokem 2017, které podporuje standard DVB-T2 s kódováním MPEG4, na českém trhu budou do budoucna fungovat pouze přijímače, které k tomu všemu zvládají nejnovější kódování HEVC. Podpora DVB-T2 a zároveň HEVC je klíčová, jinak zařízení nebude schopno zobrazit toto vysílání. Informaci o tom, jestli vaše televize, respektive set-top box nový standard podporuje, najdete přímo v detailu produktu a rovněž v manuálu daného zařízení.



Dále bychom se rádi věnovali vlastním rozvodům společné televizní antény (STA). V posledních cca 10 letech se v případech hlášených poruch v příjmu STA téměř z 90% jedná o závady způsobené neoprávněným zásahem uživatelů do zásuvek např. při rekonstrukcích bytů. Mnohdy dochází k výměnám zásuvek bez dostatečné odbornosti, někdy dokonce k odstranění a zardění zásuvky STA. Následkem toho pak dojde k fatálnímu porušení průběžné kabeláže v domě, takže dost rozvodů STA je již v neutěšeném či dokonce havarijním stavu.

Uživatelé bytů se mylně domnívají, že zásuvka a průběžná kabeláž ve zdech bytu je jejich. Ovšem zásahem do rozvodu, aniž to sám uživatel v daném bytě pozná, zásadním způsobem ovlivní kvalitu či dokonce schopnost příjmu STA bytům pod sebou. Pokud je takový zásah zjištěn, veškeré náklady spojené s uvedením do „bezzávadného“ stavu budou účtovány současněmu uživateli (vlastníkovi či nájemci) daného bytu.

A co dělat, když přestane hrát televize? Každý dům má svůj výbor samosprávy nebo bytového technika, kterému je nutné závadu bezodkladně nahlásit. Z dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu společných částí domu (tzv. fondu oprav) jsou ovšem hrazeny jen opravy závad společných zařízení, tj. zabudovaných páteřních rozvodů až po zásuvku STA, dále v bytě již ne. Náklady na výjezd technika ke zjištění, že uživatel má vadnou televizi, nebo že přerušil, či poškodil průběžný rozvod, odstranil zásuvku apod., nejsou již dnes stokorunovou záležitostí. Proto by uživatelé měli ve svém vlastním zájmu vyvinout maximální úsilí, aby si ověřili, že závada není na jejich zařízení, nebo ji sami nezpůsobili, v těchto případech jim totiž bude náklad vyúčtován.

Výskyt štěnic v bytových domech

Vzhledem k aktuální situaci výskytu štěnic v bytových domech se opakovaně k tomuto tématu musíme vracet.

V mnoha případech se situace začne řešit až při „zamoření“ objektu, ne v počátcích výskytu. Důvodem je snaha jedinců do poslední chvíle likvidovat štěnice individuálně za pomoci různých nekvalitních hubicích prostředků.

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 poslední řadě Stanov SBD NH.

Jediným smysluplným a odpovědným jednáním je včas a bezodkladně požádat družstvo o odbornou pomoc.



Takže jak se štěnic zbavit? Vždy zásahem provedeným odbornou firmou.

Postřiky se provádějí ve dvojí intenzitě:

- a) ohniskový postřik (výskytový),
- b) bariérový postřik (má zabránit přelezu štěnic do bytu - postřik rohů, kolem zdí, zárubní, prahů, stavebních otvorů, bytového jádra).

Často se stává, je-li byt ve vlastnictví někoho, kdo není ochoten nést náklady desinsekce, že se výskyt štěnic bagatelizuje. Pokud zůstane jediný byt ve vchodě neošetřen, mohou být veškerá opatření naprosto zbytečná, štěnice se po nějaké době rozšíří do přímého sousedství, vchodu, domu, později se rychle roznesou do okolních domů.

Závěrem ještě několik doporučení: Rozhodně je nutné se v každém případě vyvarovat přenášení věcí od kontejnerů zpět do prostor domu, bytu či garáže - může se jednat o věci, které byly právě z důvodu zamoření štěnicemi takto nevhodně odloženy! Dále je nutné věnovat zvýšenou pozornost a dbát opatrnosti při nákupu, příp. pořízování již použitých věcí (postelí, sedacích souprav, lůžkovin apod.). V neposlední řadě je vhodné také kontrolovat zavazadla po návratu z dovolených, táborů apod.

Optická infrastruktura pro elektronickou komunikaci v některých domech (informace společnosti T-Mobile Czech Republic a.s.)

Společnost T-Mobile Czech Republic a.s. nyní realizuje v některých oblastech rozsáhlou investiční akci s cílem zajistit uživatelům kvalitní a spolehlivé služby. V tuto chvíli se realizuje výstavba digitální optické sítě, která přinese SUPERRYCHLÝ INTERNET AŽ 1 GIGA, DIGITÁLNÍ TELEVIZI A TÍM TO URČITĚ NEKONČÍ. Zapojením do programu Magenta 1 lze získat nejen možnost připojit se k optické síti, která je v současné době na nejvyšší technologické úrovni, ale také možnost slev na všechny služby včetně mobilního volání. Do programu Magenta 1 mohou být následně zařazeni například také rodinní příslušníci, a i oni mohou využít výhod služeb T-Mobile.

Všechny náklady spojené s připojením domu na optickou síť T-Mobile půjdou na účet společnosti T-Mobile. Do jednotlivých bytů se nevstupuje, všechny práce spojené s připojením domu na optickou síť se provádějí pouze ve společných částech domu. Až budou služby zapnuty, bude záležet jenom na jednotlivých uživateli, jestli je budou chtít používat.

Některé domy a byty už jsou připojené k podobným službám od jiných poskytovatelů. Díky vysoké technologické úrovni řešení od společnosti T-Mobile je vytvářeno konkurenční prostředí a lze tak získat i nižší cenu za poskytované služby. Za zřízení připojení dům nic neplatí, naopak získá od společnosti T-Mobile příspěvek do fondu oprav.



Jmenný telefonní a e-mailový 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	Telefon 596 763 0xx	E-mail
Předseda představenstva	Opletal, Mgr.	03 (sekretariát)	predstavenstvo@sbdnh.cz
Ředitel družstva ASŘ	Šebesta, Ing.	02	sebesta@sbdnh.cz
	Michný, Ing.	13	michny@sbdnh.cz
	Vavroš	13	vavros@sbdnh.cz
BOZP, PO	Vykopal	16	vykopal@sbdnh.cz
Podatelna	Nedělčevová	15	podatelna@sbdnh.cz
Právní oddělení	zastoupení AK.	07	pravni@sbdnh.cz
Převody bytů	Šimková	11	simkova@sbdnh.cz
Sekretariát ředitele	Palicová	03	palicova@sbdnh.cz
Správa SVJ	Fajkusová, Ing.	10	fajkusova@sbdnh.cz

Úsek ekonomický:

Oddělení	Jméno	Telefon 596 763 0xx	E-mail
Ekonomická náměstkyně	Vltavská, Ing.	05	vltavska@sbdnh.cz
Bytové	Hrehušová	41	hrehusova@sbdnh.cz
a členské oddělení	Křištofová	42	kristofova@sbdnh.cz
Členské podíly	Huserová	54	huserova@sbdnh.cz
Daně, hospodaření samospráv	Szotkowská	52	szotkowska@sbdnh.cz
Ekonomické informace	Pudichová, Ing.	55	pudichova@sbdnh.cz
Jídelna	Bodurová	45	
Mzdová účtárna	Kovariková	53	kovarikova@sbdnh.cz
	Lyčková	53	lyckova@sbdnh.cz
Nájemné	Carbolová	47	carbolova@sbdnh.cz
	Sukačová	47	sukacova@sbdnh.cz
			najemne@sbdnh.cz
Pokladna	Kostelníková	46	kostelnikova@sbdnh.cz
SVJ a BD	Satková, Ing.	65	satkova@sbdnh.cz
	Veselá	56	vesela@sbdnh.cz
Všeobecná účtárna	Poláčková	51	polachova@sbdnh.cz
	Škarková	54	skarkova@sbdnh.cz
Výrobní účtárna	Plachká	51	plachka@sbdnh.cz
Vyúčtování služeb	Jergová	48	jergova@sbdnh.cz
	Bogaňová	64	boganova@sbdnh.cz



Úsek výrobní:

Oddělení	Jméno	Telefon 596 763 0xx	E-mail
Výrobní náměstek Dispečink	Polomský, Ing.	04	polomsky@sbdnh.cz
	Buršíková	17	bursikova@sbdnh.cz
		596 740 243 596 740 249	dispecink@sbdnh.cz
Doprava, MTZ	Kaňáková	21	kanakova@sbdnh.cz mtz@sbdnh.cz
Elektro Energetika, měřidla	Plaček	33, 60	placek@sbdnh.cz
	Kovárová	23	kovarova@sbdnh.cz
Energetik	Barnošáková	58	barnosakova@sbdnh.cz
	Buroň	29	buron@sbdnh.cz
Mistr řemesel	Maršálek	34, 61	marsalek@sbdnh.cz
Oddělení správy bytového fondu	Janíčková, Ing.	59	janickova@sbdnh.cz
	Ballová	28	ballova@sbdnh.cz
	Buroň	29	buron@sbdnh.cz
	Kapustová	32	kapustova@sbdnh.cz
	Papřoková	25	paprokova@sbdnh.cz
	Pošová	19	posova@sbdnh.cz
	Prokešová	27	prokesova@sbdnh.cz
	Urbanová	24	urbanova@sbdnh.cz
	Macečková, Ing.	50	maceckova@sbdnh.cz
	vrátnice	39	
Stavební úpravy Ostraha majetku Plyn	Siwek	30, 596 740 248	siwek@sbdnh.cz
	Strouhal	30, 596 740 248	strouhal@sbdnh.cz
Sklad	Kováčová	40	kovacova@sbdnh.cz mtz@sbdnh.cz
Technicko-dodava- telské oddělení	Fojtová, Ing.	49	fojtova@sbdnh.cz
	Beneš	66	benes@sbdnh.cz
	Pifka	31	pifka@sbdnh.cz
Výtahy	Řurian	35, 596 740 245	durian@sbdnh.cz
Výtahy - servis		602 718 504	

Přímé linky

(nejsou určeny k přepojování hovorů)

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

