STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO NOVÁ HUŤ
60 LET
1959 - 2019

ZPRAVODAJ

k 60. výročí založení
Stavebního bytového družstva Nová huť

1959–2019

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
NOVÁ HUŤ

SLOVO ÚVODEM

Vážení členové družstva, vážení vlastníci jednotek, právě držíte v rukou zpravodaj na první pohled jiný než obvykle. Důvodem tohoto zvláštního vydání je výročí, které si letos všichni připomínáme. Přesně na Štědrý den totiž naše Stavební bytové družstvo Nová huť dosáhne požehnaného věku šedesáti let. U šedesátiletého člověka jde o čas moudré zralosti, u ekonomického subjektu jde o úctyhodné číslo, kterým naše družstvo prokázalo svou životaschopnost a po celá ta léta dokázalo trvale uspokojovat potřeby bydlení a navyšovat hodnotu majetku svých členů.

Sídliště Bělský Les ve výstavbě…

Určitě neuškodí těm mladším připomenout něco málo z historie družstva. Stavební bytové družstvo NHKG bylo zapsáno do podnikového rejstříku 24. prosince 1959. Prvním předsedou byl zvolen Ing. Milan Riczniak, který byl po roce vystřídán Milošem Vantuchem. Dalšími předsedy pak postupně byli Ing. Jordán Staněv, Karel Kráčmar, Anděla Blahutová, Ing. arch. Jiří Vykopal, krátce Ing. Vladimír Kulhánek a Karel Andrášek, a dále pak pokračovali Zdeněk Dostál, Ing. Rudolf Budín a od roku 2006 do současnosti Mgr. Petr Opletal. Prvními objekty družstva byly domy v Porubě a v Zábřehu s několika desítkami bytů. V roce 1967 se družstvo zapojuje do nově vzniklého způsobu stabilizační výstavby a přidělování bytů a během pěti následujících let se rozrůstá a vlastní již téměř 3 tisíce bytů. Později pak dochází ke slučování a integraci s dalšími družstvy a v roce 1981 družstvo vlastní již přes 6 tisíc bytů a více než 2,5 tisíce garáží. V roce 1991 prochází družstvo vnitřní krizí, je vyměněno vedení družstva, zvoleno nové představenstvo, změněna organizace a pro řízení běžné činnosti družstva je představenstvem jmenován ředitel Ing. Radomír Prešer, který v této funkci pracuje až do svého odchodu do důchodu v roce 2014.

… a sídliště Bělský Les dnes

40. výročí se slavilo v DK Akord při dobré hudbě…

V roce 1997 se v souladu se zákonem začaly převádět první byty a garáže do vlastnictví členů - nájemců. V současné době družstvo vlastní cca 5 tisíc bytů a 1,4 tisíce garáží, dalších více než 5 tisíc bytů a téměř 800 garáží spravuje. SBD NH se tak řadí mezi velká bytová družstva nejen v rámci Moravy, ale i celé ČR.

Ještě jedno malé výročí stojí za připomenutí. Přesně před 20 lety, v roce 1999, jsme jako jedno z prvních bytových družstev v republice vůbec zprovoznili naše internetové stránky www.sbdnh.cz. V tištěné formě, formou zpravodajů do vašich schránek, vás pak pravidelně informujeme o dění v družstvu, o novinkách a o událostech ovlivňujících chod družstva již bezmála 30 let - od roku 1991.

Mnozí z vás si při pohledu do historie našeho družstva uvědomíte, že některé důležité okamžiky ve vašem životě byly spjaty právě s družstvem - zakládání rodiny ve vašem prvním „vlastním" bytě nebo třeba převod právě tohoto bytu někomu z další generace ve vaší rodině. Pamětníci svépomocné výstavby si jistě připomenou i své odhodlání zabezpečit si slušné bydlení v době, kdy chybělo prakticky všechno. A právě pro

… a v hojném počtu.

1959–1964

21. 11. 1959
Z podnětu PV ROH NHKG se koná ustavující členská schůze, je zvoleno pětičlenné představenstvo a tříčlenná kontrolní komise.

24. 12. 1959
Do podnikového rejstříku u lidového soudu civilního v Ostravě je zapsáno Stavební bytové družstvo zaměstnanců n.p. Nová huť K.G. v Ostravě - Kunčicích. Prvním předsedou zapsán Ing. Milan Riczniak. Prvním objektem družstva je blok 14b v Ostravě - Porubě a blok 13 v Ostravě - Zábřehu.

12. 12. 1960
Předseda Miloš Vantuch
(do 5. 3. 1962)

5. 3. 1962
Předseda Ing. Jordán Staněv
(do 3. 7. 1964)

3. 7. 1964
Předseda Karel Kráčmar
(do 19. 5. 1972)

připomenutí, ale i pro srovnání minulosti se současností, naleznete ve zpravodaji také pár fotografií.

I když někteří politici tvrdí opak, nabízí družstevnictví výhody, které žádná jiná forma vlastnictví nemůže nabídnout. Potvrzuje to i aktuální situace na realitním trhu, kdy jsou byty stále dražší a čím dál tím méně dosažitelné hlavně pro mladé. Cílem družstva je starat se o uspokojení bytových potřeb svých členů, nikoliv o zisk, jak je obvyklé u jiných vlastníků nemovitostí. Družstvo se samozřejmě musí také chovat ekonomicky a racionálně, aby své cíle plnilo. O tom jsou členové družstva pravidelně informováni prostřednictvím svých delegátů, ve výročních zprávách a dalších informacích uveřejňovaných rovněž na našich webových stránkách.

Pevně věřím, že Stavební bytové družstvo Nová huť má před sebou mnoho dalších úspěšných let. Vždyť družstevní bydlení má nejen v České republice, ale i všech koutech světa bohatou a úspěšnou tradici. A v této tradici hodláme i nadále pokračovat.

Ředitel SBD NH, Ing. Lubomír Šebesta

PTÁME SE PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

Pane předsedo, jste členem představenstva bezmála 20 let, z toho již třetí volební období ve funkci předsedy. Jakým směrem družstvo vedete, jaké si stanovujete cíle?

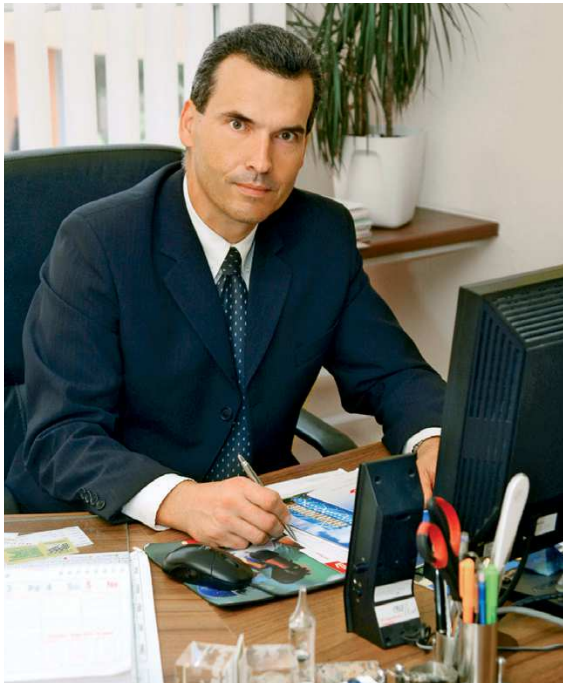
Bytové družstevnictví se během těch 20 let podstatně změnilo, za nejdůležitější změnu považuji umožnění převodu družstevních bytů do vlastnictví a s tím spojený vznik společenství vlastníků jednotek. Naše družstvo na tento vývoj pochopitelně muselo reagovat, takže se snažíme nadále nabízet komplexní správu domů včetně nabídky služeb v ekonomické i technické oblasti právě i nově vznikajícím společenstvím vlastníků jednotek. Naším hlavním cílem je udržení kvalitního a zároveň hospodárného bydlení pro všechny naše členy.

Jak je to vlastně s vaší funkcí? Řada našich členů předpokládá, že pracujete přímo na družstvu, že vás najdou přímo tam.

Do funkce předsedy představenstva jsem byl zvolen na prvním jednání nově zvoleného představenstva po volebním shromáždění delegátů. Přímo na družstvu nepracuji, působím ve funkci ředitele jedné ze základních škol městského obvodu Ostrava-Jih. Na družstvu se účastním pravidelných jednání představenstva – a za celou dobu svého působení ve funkci předsedy představenstva jsem nevynechal ani jedno – a dále pak i různých jednání, kde zastupuji SBD NH z titulu své funkce, takže kromě budovy vedení družstva to je např. na Magistrátu města Ostravy, v bankách, u notáře apod.

Jaký je váš názor na bytovou politiku v České republice? Jak se bytová (ne)politika promítá do činnosti našeho družstva?

Bohužel bytová politika státu – a to zdůrazňujeme poslední roky na každém shromáždění delegátů – není pro bytová družstva zrovna



Předseda představenstva
Mgr. Petr Opletal

příznivá. V podstatě neexistuje podpora pro zachování a další rozvoj bytových družstev, družstevní bydlení je bráno jako přežitek minulosti.

Jedním z největších problémů, který nás v posledních letech trápí, je zneužívání dávek na bydlení a tzv. „obchod s chudobou". Jako bytové družstvo bohužel vůbec nemůžeme ovlivňovat to, na koho nájemce bytu převede svůj členský podíl, nebo-li komu prodá družstevní byt. Naše byty tak často skupují různí spekulanti, kteří je následně pronajímají sociálně slabým a nepřizpůsobivým občanům za účelem čerpání státem vyplácené podpory na bydlení. Pokud ve vašem domě je takovými občany obsazeno více bytů, pochopitelně se tím naruší nejen dosavadní klidné bydlení, ale váš byt v takovémto domě či lokalitě postupně čím dál více ztrácí na své hodnotě.

Jak vnímáte problém všech i našeho družstva, tj. nevymahatelné dluhy od neplatičů?

Tento problém se snažíme intenzivně řešit, ale i přes veškeré vynaložené úsilí je často naše snaha marná a bez užitku, neboť ani pravomocná pohledávka neznamená jistotu vymožení dlužné částky. Pokud je totiž dlužník nemajetný a má více věřitelů, je za současného stavu legislativy pravomocný rozsudek téměř bezcenným papírem. Dokud se nezmění příslušné zákony, nevidím bohužel žádnou naději na zlepšení.

1964–1974

1964
Družstvo má více než 600 bytů v 16 domech a buduje svou technickou složku. Začíná pracovat pod patronací Ústřední rady družstev.

1967
Družstvo se zapojuje do nově vzniklého způsobu stabilizační výstavby a přidělování bytů.

1969
Družstvo se stává členem nově ustaveného Českého svazu bytových družstev.

19. 5. 1972
Předseda Anděla Blahutová (do 1. 8. 1983)

1972
Družstvo již vlastní 59 domů s 2 909 byty.

1974
Sloučení se SBD NHKG 2 Svépomoc a SBD Výškovice. Bytový fond v Orlové a Frýdku - Místku předán tamějším družstvům. Družstvo vlastní 3 100 bytů.

Dům Zimmlerova 54 v Zábřehu před revitalizací

Existují další překážky, které v praxi bytovým družstvům komplikují život?

Kromě již uvedených dlužníků nejvíce asi současná právní úprava bytového družstva v Zákoně o korporacích. Jeden příklad z tohoto zákona - změna stanov vyžaduje účast a souhlas všech členů družstva. Komplikací je pak také nejednotná rozhodovací praxe soudů, kdy jsou často vynášeny zcela rozdílné rozsudky v podobných případech.

Kudy vede podle vašeho názoru cesta k řešení problémů v oblasti družstevního bydlení?

Jak už jsem uvedl dříve - ve spolupráci s ostatními družstvy aktivně oslovovat politiky a přesvědčit je ke změně zákonů týkajících se družstevního bydlení, zdůrazňovat nezastupitelnou úlohu družstevního bydlení. Vždyť družstevní bydlení je i v České republice nejlevnější formou bydlení.

Co děláte ve volném čase ?

Věnuji se hlavně sportu – letos to je už 30 let, co dělám rozhodčího basketbalu, který jsem dříve také aktivně hrál. Kromě toho také kolo, badminton, turistika po horách. Tu považuji za nejlepší relaxaci, kdy dokážu aspoň na chvíli nemyslet na různé pracovní problémy apod.

Co byste vzkázal všem bydlícím v námi spravovaných domech?

Sám v jednom z takových domů více než čtvrt století bydlím, takže předpokládám, že mám – co se týká bydlení – stejná přání, to znamená pokud možno bezproblémové bydlení, aby vše fungovalo tak, jak má, včetně údržby, oprav apod. Naše družstvo existuje již 60 let, jsem přesvědčen o tom, že i v budoucích letech bude provádět správu bytů jak svých, tak i bytů patřících do společenství vlastníků

Stejný dům po revitalizaci v roce 2007

tak, aby nikdo neměl důvod hledat správce svých bytů u konkurence. Jsem zastáncem spíše pravicového smýšlení, takže na druhé straně musím zároveň připomenout, že dnes již nelze spoléhat na to, že vše za mě vyřeší bytové družstvo, respektive stát. Řadu věcí již dnes družstvo není schopno ovlivnit či zajistit.

Co byste popřál družstvu do dalšího období?

Aby se mu dařilo minimálně tak jako dosud, aby ubývalo problémů, které musí čím dál častěji řešit, zejména s dlužníky. Aby si zachovalo v dnešním konkurenčním prostředí schopnost vycházet svými poskytovanými službami i cenami vstříc jak svým členům, tak i všem ostatním, pro které vykonává správu jejich domů.

Odpovídal předseda představenstva SBD NH, Mgr. Petr Opletal

NĚKOLIK ČÍSEL A ZAJÍMAVOSTÍ O SBD NH V PODÁNÍ EKONOMICKÉ NÁMĚSTKYNĚ

Mé první seznámení s družstvem se uskutečnilo koncem sedmdesátých let minulého století, kdy ještě nebylo ani ponětí o osobních počítačích, nájemné se počítalo ručně, účtovalo se na účtovacích strojích Ascota, později ROBOTRON 1720. Vzhledem k rozšiřování družstva z důvodu komplexní bytové výstavby byl vyvíjen větší tlak na zpracování ekonomických údajů, a tak byla podepsána dohoda mezi družstvem a NHKG s. p. o zpra-

1975–1990

7. 11. 1975
Nový název: Stavební bytové družstvo NHKG Ostrava-Kunčice

1980
Integrace s Družstvem pro výstavbu a správu garáží. K více než 6 000 bytů přibylo 2 500 garáží.

1982
Družstvo pečuje o více než 7 000 bytů. Ve 477 domech má více než 9 000 členů.

1. 8. 1983
Předseda Ing. arch. Jiří Vykopal (do 26. 6. 1990)

31. 1. 1989
Nový název: Stavební bytové družstvo NHKG

26. 6. 1990
Předseda Ing. Vladimír Kulhánek (do 12. 2. 1991). Nový název: Stavební bytové družstvo Nová huť Ostrava

13. 12. 1990
Nový název: Stavební bytové družstvo Nová huť /zkratka SBD NH/

cování měsíčních závěrek nájemného a účetnictví na jejich počítači IBM. V letech 1988 - 1989 družstvo zakoupilo první osobní počítače, a to nejdříve slovenské BZ1-XT, později pak ATARI a AMSTRAD 1640. Postupně v 90. letech dochází k osamostatnění družstva ve zpracování jednotlivých agend a data se zpracovávají již na vlastní výpočetní technice v rámci systému DRUSOFT. V roce 2008 byly převedeny jednotlivé agendy do nově zakoupeného komplexního informačního systému INTEGRI, který je v SBD NH využíván dodnes a dále se vyvíjí a aktualizuje.

V 80. letech minulého století s růstem počtu bytů se rozšiřoval i počet zaměstnanců. Vytvářela se nová střediska, např. středisko obvodní bytové správy, středisko elektro a STA („anténáři") a další. Na jednotlivých úsecích z důvodu minimální automatizace tehdy pracovalo více než 120 zaměstnanců. Počátkem 90. let došlo v družstvu k reorganizaci, zrušil se organizačně – právní úsek a práce tohoto úseku byla zčásti zrušena (např. politicko-výchovná práce), zčásti

Poznáváte budovu ekonomického úseku Na Výspě 10?

rozdělena do výrobního úseku (práce provozní správy), úseku ředitele (právní oddělení, ASŘ) a ekonomického úseku (bytové a členské oddělení). Změnila se rovněž struktura údržby. V této době se počet zaměstnanců ustálil na 106. Začátkem nového století se začal počet zaměstnanců snižovat, a to nejen z důvodu postupného

Zde již určitě ano, ale staví a vylepšuje se pořád něco.

propojování jednotlivých agend, automatizovaného zpracování dat, ale i změny organizace práce v důsledku změn vlastnictví bytů a garáží. V současné době pracuje v družstvu 63 zaměstnanců.

V 70. a 80. letech jsme si nedovedli představit, že bychom mohli svou práci - jednotlivé údaje - navádět a zpracovávat na osobních počítačích, a pak několika „kliky" mít přehled o hospodaření, vyúčtování služeb, dlužnících, a to jak u vlastního družstva, tak i u spravovaných subjektů, kterých je v současné době již celkem 202, z toho 194 společenství vlastníků a 8 družstev. V současnosti

né době si naopak již nedovedeme představit zpracovávat to obrovské množství údajů včetně výpočtů ručně bez současné moderní výpočetní a kancelářské techniky.

V dalších letech přeji družstvu, aby se mu i nadále ekonomicky dařilo, bylo konkurenceschopné, aby spolupráce mezi družstvem a jednotlivými subjekty (společenstvími vlastníků, družstvy) byla nadále oboustranně na vysoké úrovni.

Ekonomická náměstkyně SBD NH, Ing. Markéta Vltavská

SBD NH POHLEDEM VÝROBNÍHO NÁMĚSTKA

Šedesát let je v životě člověka dlouhá doba provázená mnoha životními zlomy a dle mého názoru stejně dlouhé úspěšné fungování firmy se rovná téměř zázraku. Největším zlomem za dobu trvání SBD NH byl stejně jako pro mnoho z nás listopad 1989.

Z mého hlediska mohu zhodnotit a zrekapitulovat vývoj družstva v technické oblasti ještě od trochu pozdějšího data, a to od října 1992, kdy jsem na družstvu nastoupil do funkce výrobního náměstka. V té době se uváděly do praxe důležité změny stanov s dopadem na financování oprav v domě a v bytech. Tento nový způsob financování oprav byl pro mnohé družstevníky skoro nepřekonatelný a často jsme slýchali argumenty: „My jsme si do fondu oprav již dali tolik peněz, tak proč to máme platit?“.

Po těchto změnách a při postupném nárůstu cen za práce se řešilo, jak a zda vůbec zachovat střediska údržby SBD NH. Postupem času se v poslední době stabilizovalo pracovní obsazení pro činnosti zajišťující drobné opravy instalatérské, topenářské, zednické, pokrývačské, stolařské, elektrikářské včetně elektro revizí společných prostor, plynárenské včetně kontrol a revizí. Taktéž jsme zachovali středisko výtahářské. V rámci bytových

1991–1998

12. 2. 1991
Předseda Karel Andrášek (do 8. 7. 1991)

1991
Družstvo se v rámci komplexní bytové výstavby zvětšilo, vlastní přes 10 000 bytů a 2 500 garáží.

8. 7. 1991
Předseda Zdeněk Dostál (do 26. 2. 1996)

1992
Družstvo se transformuje dle transformačního zákona č. 42/1992 Sb. Ustavuje se Svaz českých a moravských bytových družstev.

1994
Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.

1995
Z družstva se vyčleňují BD Slavík a BD 73.

26. 2. 1996
Předseda Ing. Rudolf Budín (do 6. 1. 2006)

1997
Na základě žádostí členů družstva se v SBD NH uskutečňují převody prvních bytů a garáží do vlastnictví členů. Počátek postupné přeměny družstva z čistého vlastníka na správce smíšeného bytového fondu.

družstev v České republice patříme s tímto zázemím k výjimkám. Bohužel se často setkáváme s názorem některých členů družstva, že když to dělá družstvo, tak to musí být skoro zadarmo.

K velkému posunu došlo ve sféře větších oprav. Nejprve se prováděly jen v rozsahu těch nejnutnějších, jako je zateplení např. pouze prochlazovaných štítů, opravy balkónů mnohdy i bez výměn ocelového zábradlí apod. V současné době se již většina domů opravuje komplexně a často s využitím programů státní podpory financování.

Výrobní úsek před mnoha lety. Všimněte si těch krásných aut.

Dalším zásadním bodem v přístupu k opravám jednotlivých domů bylo zakládání společenství vlastníků jednotek, kdy se domy staly samostatně hospodařícími jednotkami. To zejména znamenalo, že mohou hospodařit pouze s tím, co zrovna mají k dispozici na svém účtu. Tento vývoj se značně urychlil v letošním roce. Z tohoto důvodu je tedy nutné zcela změnit systém přístupu k těmto domům. Společenství vlastníků v jednotlivých domech mohou mít v některých bodech odlišné stanovy a je nutné respektovat rozdíly v systému zajišťování „života“ těchto domů.

A výrobní úsek dnes. Najdete pár rozdílů? Túje porostly, auta jsou modernější

Věřím, že dlouholetá spolupráce SBD NH a jednotlivých domů bude nadále pokračovat také v nově vzniklých společenstvích vlastníků, kde SBD NH často nefiguruje jen jako správce, ale je i ve funkci statutárního orgánu (předsedy) těchto společenství vlastníků jednotek.

Výrobní náměstek SBD NH, Ing. Jaroslav Polomský

INFORMACE K PŘEVODŮM DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ/GARÁŽÍ SBD NH DO VLASTNICTVÍ

Z důvodu četných dotazů a mylně prezentovaných informací k možnostem převodů bytů/garáží Stavebního bytového družstva Nová huť do vlastnictví členů družstva - nájemců i po roce 2020 vám sdělujeme:

- SBD NH převádí své byty do vlastnictví svých členů v souladu se Stanovami SBD NH, konkrétně Článek 12 – Členská práva a povinnosti, bod i) - 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,

- SBD NH tedy bude převádět svým členům byty/garáže do vlastnictví bez ohledu na námitku promlčení i po roce 2020,

- SBD NH bude převádět byty/garáže do vlastnictví i těm svým členům, kteří si o převod požádají až po roce 2020.

Ti, kteří již mají podanou žádost o převedení bytu/garáže do vlastnictví v roce 2020 a mají stále vysoké nesplacené závazky vůči SBD NH (anuita, úvěr) si mohou o posunutí termínu zažádat, a to písemně na adrese SBD NH, Hýlova 26/40, Ostrava - Výškovice, nebo elektronicky na e-mail: simkova@sbdnh.cz, paní Alena Šimková, referentka převodů jednotek do vlastnictví.

1999–2019

Červenec 1999
Jako jedno z prvních družstev v ČR družstvo spouští své internetové stránky.

2. 2. 2006
Předseda Mgr. Petr Opletal

1. 1. 2014
Rekodifikace soukromého práva, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 90/2014 Sb., zákon o obchodních korporacích

2008
Družstvo zajišťuje přípravu a realizuje komplexní revitalizace domů za 250 mil. Kč.

2011
Za období od roku 2003 bylo provedeno více než 70 revitalizací domů, družstvo získalo na dotacích v akcích „Panel", „Nový panel" a „Zelená úsporám" více než 180 mil. Kč.

2011–2017
Družstvo zajistilo pro 20 SVJ i pro své domy dotace formou snížení úroků u úvěrů na opravy v programech Jessica a Panel 2013+

2017–2019
Družstvo zajistilo pro 16 SVJ dotační program IROP, 6 z nich již obdrželo dotace celkem přes 14mil. Kč, 10 SVJ obdrží dotace cca 25 mil. Kč. U dalších 10 SVJ probíhá příprava…

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO NOVÁ HUŤ

60 LET

• 1959 - 2019 •

SBD NH | 596 763 001 | sbdnh@sbdnh.cz | www.sbdnh.cz

Vážení členové družstva, vážení vlastníci jednotek,
přejeme Vám radostné vánoční svátky plné klidu a pohody a do nového roku hodně zdraví, štěstí, osobních i pracovních úspěchů. Zároveň Vám děkujeme za projevenou důvěru v roce 2019 a těšíme se na spolupráci v roce 2020.

Stavební bytové družstvo Nová huť