Stavební bytové družstvo Nová huť
Hýlova 26/40, 700 30 Ostrava-Výškovice • Na Výspě 647/10, 700 30 Ostrava-Výškovice

ZPRAVODAJ

Obsah:

- Slovo úvodem: Dopady epidemie koronaviru SARS CoV-2 (COVID-19) na činnost družstva a společenství vlastníků
- Informace o usnesení Shromáždění delegátů SBD NH přijatého mimo zasedání v písemné formě (korespondenčně)
- Výtah ze zprávy o hospodaření družstva v roce 2019
- Zřetelné označení domovních schránek a zvonků
- Informace o vyúčtování služeb za rok 2019
- Informace o převodech bytů a garáží do vlastnictví
- SVJ a SBD NH - dvě právnické osoby působící pod jednou střechou
- Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2020
- Odstávky TUV v letní sezóně 2020
- Přehled dluhů nad 8 tisíc Kč k 30. 4. 2020
- K zamyšlení: Bytová družstva a společenství vlastníků kontra neplatiči
- Aktuální informace pro družstevníky a vlastníky
- Dálkové odečty bytových vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů
- Nabídka pronájmu nebytového prostoru.
- Jmenný telefonní a e-mailový seznam SBD NH podle oddělení

červen 2020

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

Slovo úvodem: Dopady epidemie koronaviru SARS CoV-2 (COVID-19) na činnost družstva a společenství vlastníků

Poslední Zpravodaj, který jste obdrželi v prosinci loňského roku, byl jiný než obvykle, celý směřovaný k 60. výročí založení našeho družstva, barevný a s množstvím zajímavých fotografií. Ten letošní červnový je také tak trochu jiný než ty červnové v minulých letech. Vždyť kdo by očekával, že cosi tak nicotného a pouhým okem neviditelného nám dokáže během krátké doby tak významně ovlivnit a změnit náš život? A to dokonce v některých případech nejen dočasně?

Máme za sebou několik týdnů života ovlivněných epidemií koronaviru SARS CoV-2, v médiích označovaného jako COVID-19. Museli jsme zvládnout nouzový stav vyhlášený vládou ČR a vyrovnat se s mnoha omezeními včetně omezení některých základních práv. Museli jsme řešit problémy, se kterými se dosud nikdo z nás nesetkal. Museli jsme se „poprat“ s obavami a strachem svým, zaměstnanců družstva, členů i klientů, ale také třeba s karanténou některých zaměstnanců. Nyní nás čeká postupný návrat k normálnímu běhu věcí jak v osobním, tak i pracovním životě, který bude probíhat v souladu s uvolňováním vládních opatření, a to v horizontu týdnů až měsíců.

Nouzový stav včetně různých opatření ke zmírnění dopadů epidemie měl velký dopad také na každodenní fungování našeho družstva i jednotlivých společenství vlastníků. Zrušili jsme úřední hodiny a omezili tak osobní styk s klienty na minimum. Museli jsme zrušit všechny již svolané nebo plánované schůze a shromáždění vlastníků. Tam, kde to umožňují stanovy jsme využili, a i nadále využíváme možnost hlasování korespondenční formou - per rollam. Využili jsme i možnosti mimořádně použít korespondenční hlasování pro přijetí usnesení Shromáždění delegátů SBD NH. Okamžitě jsme zrušili všechny plánované řemeslnické práce v bytech, jako např. výměny vodoměrů, revize plynu aj., a naši zaměstnanci vyjížděli jen k havarijním závadám. Omezili jsme na nezbytné minimum pohyb i ostatních našich zaměstnanců mimo areál družstva. Při úklidu v domech se začaly používat ve zvýšené míře dezinfekční prostředky. A samozřejmostí se stalo důsledné dodržování všech stanovených hygienických pravidel a doporučení našimi zaměstnanci.

Do toho všeho na ekonomickém úseku družstva finišovalo jako každý rok vyúčtování služeb. Přes všechny potíže se nám podařilo doručit vyúčtování všem se zpožděním pouze jeden až maximálně dva týdny, i když nám „koronavirová“ legislativa umožnila prodloužit lhůtu pro doručení vyúčtování až o 4 měsíce, a to do konce srpna. Znamená to, že i přeplatky z vyúčtování budou poslány s mírným zpožděním.

Dle mého názoru jsme společně nouzový stav a omezující opatření prozatím zvládli. S ekonomickými dopady se ale my všichni, celá společnost, více či méně budeme vyrovnávat mnohem déle. Obecně však platí zkušenost, že každá krize je svým způsobem příležitostí

pro zlepšení věcí a činností, o kterých jsme si dosud mysleli, že jinak fungovat nemohou. Že například není nutné s každou záležitostí hned „běžet na družstvo“ a řešit ji osobně. Spoustu věcí lze vyřídit telefonicky či e-mailem z pohodlí domova. Věřím, že jsme tak nastartovali trend ke zrychlení a zjednodušení řešení mnoha záležitostí spojených s bydlením.

Neustále sledujeme aktuální zprávy a mimořádná opatření vydaná Ministerstvem zdravotnictví a důsledně se jimi řídíme. To je také důvod, proč jsme zatím nepřistoupili ke svolání prezenčních shromáždění a členských schůzí. Důvodem je především to, že SBD NH nedisponuje dostatečně velkými prostorami, které by umožnily setkání daného počtu osob při dodržení požadovaných rozestupů. Určitě si nemyslím, že všechny problémy spojené s koronavirovou epidemií jsou již za námi. Ale optimisticky věřím, že se již v dohledné době zase budeme moci setkávat osobně v libovolném počtu a bez rozestupů a ochranných roušek. Přeji vám úspěšné zvládnutí všech negativních důsledků epidemie a hlavně pevné zdraví!

Ing. Lubomír Šebesta, ředitel SBD NH

Informace o usnesení Shromáždění delegátů SBD NH přijatého mimo zasedání v písemné formě (korespondenčně)

Vzhledem k platnosti mimořádných opatření ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 (COVID-19) v ČR nebylo možné konat Shromáždění delegátů SBD NH jako obvykle, to znamená prezenčním způsobem. Přijetím zákona č. 191/2020 Sb. s platností od 24. dubna 2020 však bylo umožněno shromáždění delegátů rozhodovat mimo zasedání v písemné formě (korespondenčně). Představenstvo družstva proto přijalo na svém zasedání dne 6. 5. 2020 rozhodnutí o korespondenčním hlasování shromáždění delegátů č. 1/2020.

Všem 114 delegátům byl dne 15. 5. 2020 dopisem zaslán návrh rozhodnutí s textem navrhovaných usnesení včetně odůvodnění a podkladů potřebných pro přijetí rozhodnutí. Delegáti rovněž obdrželi korespondenční hlasovací lístek, který měli nejpozději ve lhůtě do 15. 6. 2020 doručit zpět družstvu. Nedoručený hlasovací lístek znamenal nesouhlas s návrhem rozhodnutí. Většina potřebná pro přijetí rozhodnutí se počítala z celkového počtu hlasů všech delegátů.

Shromáždění delegátů SBD NH přijalo korespondenčně následující usnesení:

1. Shromáždění delegátů SBD NH schvaluje účetní závěrku za rok 2019.
2. Shromáždění delegátů SBD NH schvaluje převod zisku vytvořeného v roce 2019 ve výši 108 461,73 Kč do nedělitelného fondu družstva.
3. Shromáždění delegátů SBD NH schvaluje smlouvy o dalším členském vkladu uzavřené mezi družstvem a členy družstva, kteří užívají byty v domech Na Baranovci č. p. 1975, 1976, 1977, 1978, Ostrava tak, jak jsou uvedeny v příloze č. 3 k návrhu rozhodnutí Shromáždění delegátů SBD NH č. 1/2020.

Výtah ze zprávy o hospodaření družstva v roce 2019

Aktiva družstva zahrnují 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, finanční dlouhodobý majetek a jejich hodnota představuje 88 % 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 12 % majetku družstva. Aktiva našeho družstva představují ke dni 31.12.2019 částku v celkové výši 1 828 801 tis. Kč.

Pasiva SBD NH zahrnují vlastní kapitál v celkové výši 1 525 216 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 83 % 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 301 553 tis. Kč a časové rozlišení ve výši 2 032 tis. Kč. Tyto zdroje představují zbylých 17 % ke krytí majetku družstva.

Ve vývoji dlužného nájemného a zálohových plateb došlo proti roku 2018 ke snížení o 533 tis. Kč. Dlužné úhrady k 31.12.2019 byly ve výši 1 597 tis. Kč včetně zálohových plateb vlastníků.

Hospodářský výsledek družstva za rok 2019 je ve výši 530 tis. Kč (před zdaněním). Zisk po zdanění je 108 461,73 Kč. Tento zisk bude na základě rozhodnutí shromáždění delegátů (per rollam) převeden do nedělitelného fondu družstva.

Účetní závěrku k 31.12.2019 ověřil nezávislý auditor – společnost H audit s.r.o.

Zřetelné označení domovních schránek a zvonků

Dlouhodobě trvá ve většině domů naprosto neutěšený stav, týkající se označení domovních schránek, zvonků a bytů. V případech, kdy nejsou schránky řádně označeny – jménem, nebo alespoň trvale číslem bytu, není reálné doručení korespondence. Tím dochází ke zbytečně vynaloženým nákladům na poštovné, ale také k situacím, kdy není možné zajistit řádné oznámení, výzvu ke zpřístupnění jednotky, výzvu k provedení kontrol, oprav a odečtů v bytech apod.
Vyzýváme proto jednotlivé uživatele bytů, aby zkontrolovali zejména své schránky a provedli řádné a čitelné označení. Zároveň doporučujeme tuto problematiku projednat na členské schůzi v domě a v ideálním případě dohodnout jednotné a trvalé označení schránek číslem bytu.

Informace o vyúčtování služeb za rok 2019

Začátkem května tohoto roku jste obdrželi do schránek, či poštou, vyúčtování služeb za rok 2019 v souladu se zákonem č. 209/2020 Sb. Poprvé jsou přílohou vyúčtování podrobné informace o naměřených hodnotách tepla a rozdělení nákladů na teplo. Toto rozdělení provádějí firmy, které provádí i odečty rozdělovačů topných nákladů. Výsledná hodnota nákladů je přenesena do vyúčtování. V ostatních položkách vyúčtování nedochází ke změnám.

V příštích letech budete rovněž dostávat vyúčtování služeb do schránek, a proto věnujte pozornost označení vašich schránek - viz článek „Zřetelné označení domovních schránek a zvonků“ v tomto Zpravodaji.

Dále se na vás opět obracíme se žádostí, abyste písemně oznámili družstvu své číslo bankovního účtu (a to i v případě, že nájemné a zálohové platby platíte z účtu jako SIPO nebo ze sporožira), abychom vám mohli veškeré přeplatky (tj. např. vyúčtování služeb, přeplatky nájemného a zálohových plateb), příjmy z pronájmů společných prostor, DPP, DPČ, vyúčtování DZOÚ jednotek apod. **zasílat bezhotovostně - převodním příkazem**. Hlavním důvodem je snížení nákladů na poštovné, ale také zvýšení bezpečnosti (krádeže peněžních poukázek z poštovních schránek). Zároveň vás upozorňujeme, že přednostně odesíláme přeplatky z vyúčtování služeb bezhotovostně a až následně poštovní poukázkou.

Pokud družstvo odesílá přeplatky z vyúčtování služeb, popř. vyúčtování DZOÚ jednotek, přeplatky nájemného a zálohových plateb, příjmy z DPČ, DPP apod. poštovní poukázkou, **je z těchto částek odečten poplatek České poště, s. p.**, a to v současné době ve výši 30,- Kč (z částky do 5 000,- Kč) nebo 40,- Kč (z částky nad 5 000,- Kč).

V případě, že jste v poslední době měnili účet u banky, nezapomeňte tuto změnu oznámit níže uvedeným zaměstnankyním. U veškeré korespondence uvádějte přesnou specifikaci jednotky, tj. jméno a příjmení, číslo jednotky (bytu, garáže), popř. variabilní symbol (je uveden na rozpisu nájmu a zálohových plateb) a adresu.

Podepsaný výpis z účtu zašlete laskavě na adresu družstva, popř. osobně předejte zaměstnankyním referátu vyúčtování služeb - budova Na Výspě 10, kancelář č. 207:

- paní **Bogaňová** tel: 596 763 064, e-mail: boganova@sbdnh.cz,
- paní **Jergová** tel: 596 763 048, e-mail: jergova@sbdnh.cz.

Informace o převodech bytů a garáží do vlastnictví

Z důvodu četných dotazů a mylně prezentovaných informací k možnostem převodů bytů a 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 či 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 nebo elektronicky na e-mail: simkova@sbdnh.cz, paní Alena Šimková, referentka převodů jednotek do vlastnictví.

SVJ a SBD NH - dvě právnické osoby působící pod jednou střechou

Mnohým našim členům, ať nájemníkům či vlastníkům, není zcela jasné, jak fungují vztahy mezi společenstvím vlastníků a družstvem v jednom domě. V následujícím textu uvádíme některé základní pojmy a další informace. Vzorový „domeček“ pak popisuje princip hlasování.

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) je právnickou osobou zapsanou v Rejstříku společenství vlastníků jednotek a při svém fungování se řídí převážně Občanským zákoníkem a stanovami SVJ.

Stavební bytové družstvo Nová huť (SBD NH) je právnickou osobou zapsanou v Obchodním rejstříku a řídí se ustanoveními zákona o obchodních korporacích a stanovami SBD NH.

Vztahy mezi SVJ a SBD NH v jednom domě (možnosti):

1. SBD NH je statutárním orgánem SVJ (předsedou společenství). Z titulu této funkce vyplývá, že je „automaticky“ zároveň také správcem domu.

Dále je členem společenství vlastníků (družstvo vlastní v budově alespoň jednu jednotku - byt nebo garáž).

2. SBD NH je statutárním orgánem SVJ (předseda společenství) a zároveň správcem.
V domě nevlastní žádnou jednotku = všechny byty/garáže byly postupně převedeny do vlastnictví jednotlivých členů družstva.
Nebo v SVJ vykonává funkci předsedy společenství a správce z pozice tzv. „profesionálního předsedy SVJ“. Tato situace nastává v „cizích“ domech, které nikdy nebyly ve vlastnictví SBD NH, ale mají zájem o jeho profesionální služby.
3. SBD NH je správcem (správu vykonává na základě příkazní smlouvy) a členem společenství vlastníků.
4. SBD NH je pouze správcem.
5. SBD NH je pouze členem společenství vlastníků.

Členství v SVJ

Členem SVJ je každý vlastník jednotky, který je zapsán v katastru nemovitostí. Tedy i Stavební bytové družstvo Nová huť, které v budově vlastní družstevní byty/garáže. Družstvo má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena SVJ jako kterýkoliv jiný vlastník jednotky (např.: zúčastňuje se a hlasuje na shromáždění vlastníků, což je nejvyšší orgán SVJ, má také povinnost platit SVJ předepsané zálohy, a to za všechny jednotky ve vlastnictví družstva atd.).
Vztah člena družstva (nájemce) vůči SVJ, které vzniklo v domě, je nadále pouze organizační. Práva a povinnosti člena SBD NH vyplývají ze stanov SBD NH a jeho vnitřních směrnic a nejsou vznikem SVJ nijak omezena.

Rozhodování o dění v domě

Rozhodnutí orgánů SVJ (shromáždění vlastníků nebo statutární orgán), přijatá v rámci jejich působnosti, jsou závazná pro všechny vlastníky jednotek, tedy rovněž pro SBD NH jako vlastníka jednotek a člena SVJ.
Členové družstva mají stále právo spolurozhodovat o dění v domě (např.: navrhují a schvalují plán oprav, navrhují výši příspěvků do fondu oprav atd.), a to svou účastí a hlasováním na členské schůzi samosprávy (domovní schůze).
Na základě platného rozhodnutí členské schůze samosprávy pak hlasuje zmocněný zástupce SBD NH na shromáždění vlastníků, čímž prosazuje zájmy svých členů v SVJ.
Na shromáždění vlastníků jednotek zastupuje SBD NH vždy zmocněný zástupce (zaměstnanec družstva), a to na základě písemné plné moci udělené ředitelem družstva.
Pro členy družstva nájemce, se tedy vznikem SVJ v domě nic podstatného nemění.

Princip hlasování vlastníků na shromáždění

Společenství vlastníků Oderská 2020

plocha všech bytů v domě je celkem 500 m^2

byty 1 + 1		byty 3 + 1	
podlahová plocha bytu je **30** m^2		podlahová plocha bytu je **70** m^2	
	2. A. Písková - vlastník spoluvlastnický podíl na společných částech domu **30/500**	**1. SBD NH - vlastník** spoluvlastnický podíl na společných částech domu **70/500**	*nájemcem je člen SBD NH - V. Anděl*
	3. D. Nový - vlastník spoluvlastnický podíl na společných částech domu **30/500**	**5. J. Veselá - vlastník** spoluvlastnický podíl na společných částech domu **70/500**	
nájemcem je člen SBD NH - J. Brousek	**1. SBD NH - vlastník** spoluvlastnický podíl na společných částech domu **30/500**	**1. SBD NH - vlastník** spoluvlastnický podíl na společných částech domu **70/500**	*nájemcem je členka SBD NH - R. Jasná*
nájemcem je členka SBD NH - E. Krejčí	**1. SBD NH - vlastník** spoluvlastnický podíl na společných částech domu **30/500**	**1. SBD NH - vlastník** spoluvlastnický podíl na společných částech domu **70/500**	*nájemcem je člen SBD NH - D. Válek*
	4. K. Mikeš - vlastník spoluvlastnický podíl na společných částech domu **30/500**	**1. SBD NH - vlastník** spoluvlastnický podíl na společných částech domu **70/500**	*nájemcem je člen SBD NH - T. Mráček*

Váha hlasů jednotlivých vlastníků na shromáždění vlastníků

Vlastník	Podíl	Podíl v %
1. SBD NH	340/500	68
2. A. Písková	30/500	6
3. D. Nový	30/500	6
4. K. Mikeš	30/500	6
5. J. Veselá	70/500	14
CELKEM	**500/500**	**100%**

Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2020

Ceny jednotlivých energií a služeb platných v roce 2020, které jsou již zahrnuty v zálohových platbách na služby k 1. 1. 2020.

a1) elektrická energie D01d	*jednotka*	*cena v Kč (vč. DPH)*
Slovenské elektrárne, a.s.	kWh	4,64
- organizační složka	pevná měsíční sazba	25,47
	ostatní služby - kWh	0,69
jistič na 1x25A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	0,58
jistič nad 3x63A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	1,74
jistič nad 3x50A do 3x63A včetně	pevná měsíční sazba	110,11
jistič nad 3x40A do 3x50A včetně	pevná měsíční sazba	87,12
jistič nad 3x32A do 3x40A včetně	pevná měsíční sazba	70,18
jistič nad 3x25A do 3x32A včetně	pevná měsíční sazba	55,66
jistič nad 3x20A do 3x25A včetně	pevná měsíční sazba	43,56
jistič nad 3x16A do 3x20A včetně	pevná měsíční sazba	35,09
jistič nad 3x10A do 3x16A včetně	pevná měsíční sazba	27,83
jistič do 3x 10A a do 1x25A včetně	pevná měsíční sazba	16,94

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.

a2) elektrická energie D02d	*jednotka*	*cena v Kč (vč. DPH)*
Slovenské elektrárne, a.s.	kWh	3,96
- organizační složka	pevná měsíční sazba	25,51
	ostatní služby - kWh	0,69
jistič na 1x25A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	1,65
jistič nad 3x63A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	4,94
jistič nad 3x50A do 3x63A včetně	pevná měsíční sazba	310,97
jistič nad 3x40A do 3x50A včetně	pevná měsíční sazba	246,84
jistič nad 3x32A do 3x40A včetně	pevná měsíční sazba	197,23
jistič nad 3x25A do 3x32A včetně	pevná měsíční sazba	158,51
jistič nad 3x20A do 3x25A včetně	pevná měsíční sazba	123,42
jistič nad 3x16A do 3x20A včetně	pevná měsíční sazba	99,22
jistič nad 3x10A do 3x16A včetně	pevná měsíční sazba	78,65
jistič do 3x 10A a do 1x25A včetně	pevná měsíční sazba	49,61

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.

	jednotka	cena v Kč (vč. DPH)
b) tepelná energie		
Veolia Energie ČR, a.s. (pro byty a nebytové prostory)		
- ústřední topení		
hlavní předávací stanice	pevná měsíční sazba - kW	129,10
	GJ	413,16
domovní předávací stanice	pevná měsíční sazba - kW *)	116,22
	GJ	413,16
- teplá užitková voda ohřev		
hlavní předávací stanice	GJ	413,16
domovní předávací stanice	GJ	506,23/484,22**)

*) 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, popř. výpočtem

	jednotka	cena v Kč (vč. DPH)
c) vodné stočné (i pro teplou vodu)		
Ostravské vodárny a kanalizace a.s.	m³	84,34/80,67**)

**) cena před lomítkem je platná do 30. 4. 2020 (cena včetně DPH ve výši 15%), cena za lomítkem je platná od 1.5.2020 (cena včetně DPH ve výši 10%)

Odstávky TUV v letní sezóně 2020

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

K datu tisku tohoto Zpravodaje nám nebyly známy žádné konkrétní 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. 2020

Aktuálně uvádíme přehled dluhů na nájemném a zálohových platbách nad 8 000,- Kč v jednotlivých objektech k 30. 4. 2020:

HS	adresa	počet	částka (Kč)
191	Čujkovova 2925/48	1V	11 837,-
204	Nádražní 2683/60	1N	12 300,-
228	Francouzská 6022/1	1N	14 412,-
504	B. Četyny 933/8	1V	34 391,-
509	Vl. Vlasákové 941/8, 942/10, 943/12, 944/14	1N	11 952,-
569	Fr. Lýska 1600/8, 1601/10, 1602/12, 1603/14	1N	10 848,-
743	Zimmlerova 2890/33, 2891/31	1N	9 744,-
751	Zimmlerova 2937/48	1N	41 868,-
CELKEM			**147 352,-**

Vysvětlivky: V - vlastník, N - nájemce
Uvedené dluhy jsou upomínány, soudně vymáhány, popř. předány exekutorovi k vymožení.

K zamyšlení: Bytová družstva a společenství vlastníků kontra neplatiči

Dne 28. 5. 2020 byl v MF DNES pod názvem „Dluhová pandemie v bydlení“ publikován článek právničky Svazu českých a moravských bytových družstev Mgr. Kateřiny Horákové. Podstatnou část článku vám s jejím souhlasem předkládáme v následujícím textu:

Jedním z důsledků aktuální koronakrize bude nepochybně vyšší počet neplatičů v bytových domech. Současně s tím navíc stát v zájmu dlužníků snižuje vyhlídky na uspokojení nároků. A protože dům musí své povinné platby pokrýt, jeho ostatní obyvatele to bude dost bolet.

V důsledku koronavirové pandemie bylo v poslední době přijato několik opatření, která mají zmírnit její dopady na dlužníky. V obecné rovině se nepochybně jedná o potřebný krok, bohužel si však zákonodárci zřejmě ne vždycky dobře uvědomují, že ochrana jedné skupiny lidí může finančně ohrozit tisíce ostatních. Přesně k tomu bohužel může brzy dojít u obyvatel bytových domů, kteří řeší problémy s neplatícími sousedy. Vývoj české legislativy a judikatury totiž postupně omezuje možnosti zejména bytových družstev, jak se proti neplatičům bránit. Pozice dlužníků se naopak upevňuje.

Společenství vlastníků jednotek například již v minulosti přišla o zákonné zástavní právo k bytu dlužníka. Zčásti se podařilo jejich pozice vylepšit přednostním právem k 10 % výtěžku zpeněžení jednotky. Zrušen byl také poplatek z prodlení z nájemného i služeb, který by převyšoval zákonný úrok, a nezaplacení nájemného či poplatků se tak pro některé dlužníky stalo velmi levnou půjčkou. V rámci aktuálních změn přijatých v souvislosti s koronaviro-

vou krizí se bytových domů negativně dotýká například pozastavení dražeb majetku dlužníka. Toto opatření bude mít naštěstí jen relativně krátkodobý efekt, neboť od července budou dražby opět možné.

Daleko výraznější dopad pro družstva a společenství vlastníků jednotek bude mít zvýšení minimální hranice dluhu, pro který bude v budoucnu možné exekučně dražit nemovitost dlužníka, z 30 tisíc na 100 tisíc korun. Vymáhané dluhy za bydlení totiž tuto částku většinou nepřesahují. „Naši“ dlužníci ovšem zpravidla nemívají jiný zpeněžitelný majetek než samotný byt či družstevní podíl. Aby tedy dlužník vytvořil dluh, který bude možné dražbou vymoci, bude muset přestat platit na rok až dva. Jinými slovy, sousedé budou muset s exekucí čekat, dokud se dluh nevyšplhá na 100 tisíc korun. Jenže čím déle budou sousedé exekuci odkládat, tím vyšší bude riziko, že dluh už nevymůžou nikdy. Pokud mezitím vzroste počet věřitelů dlužníka, nebude při prodeji bytu v exekuci bytová korporace jediná, kdo se bude chtít z prodeje majetku uspokojit. Pravděpodobnost, že bude pohledávka uhrazena, se tak sníží. Dlužník se navíc v mezičase může kdykoli uchýlit pod ochranu oddlužení, což vyhlídky na uspokojení sousedů opět snižuje. Pro družstva a společenství vlastníků jednotek znamenalo značnou komplikaci již loňské zmírnění podmínek oddlužení, díky němuž už dlužník nemusí splatit ani dříve požadovaných 30 % dluhu. Kvůli nově přijatým opatřením se nyní družstva a společenství vlastníků jednotek už této doposud garantované třetiny nemusí dočkat ani u osobních bankrotů, do nichž dlužníci vstoupili za původních podmínek.

Bytová družstva i společenství vlastníků jednotek vybírají od svých členů platby, při nichž není vytvářen zisk, ale které pokrývají jen náklady související s údržbou a opravami domů a bytů. Neplacení jednoho z bydlících se tak přímo dotýká ostatních, protože dům jako celek musí své povinné platby pokrýt. Vzhledem k aktuální situaci lze očekávat, že počet dlužníků v bytových domech poroste. Zároveň se družstvům a společenstvím vlastníků jednotek zhoršují vyhlídky na uspokojení jejich nároků, aniž by jim byly poskytnuty nějaké výhody. Předpisy, které mají zmírnit dopady pandemie ve druhé vlně, dopadnou negativně na ostatní obyvatele domů, kteří přitom mohou být pandemickými opatřeními také v nějaké míře zasaženi. Zvlášť bolestné to bude v domech, kde se podobných dlužníků sejde více.

Aktuální informace pro družstevníky a vlastníky

V minulém roce vzniklo přes 90 společenství vlastníků s právní subjektivitou a to je také jeden z důvodů, proč dochází k některým změnám v předávání informací a v komunikaci s klienty.

Rozpisy nájemného a zálohových plateb
V případě, že nebudou prováděny úpravy jednotlivých položek rozpisu, nebudou k 1. lednu tištěny a roznášeny rozpisy nájemného a zálohových plateb.

Hospodaření jednotlivých domů
V případě, že dojde ke vzniku společenství vlastníků a v domě je také zvolen výbor samosprávy, obdrží výbor samosprávy hospodaření pololetně, a to:

- tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu jednotek,
- popř. informace týkající se vnitrodružstevní půjčky a úvěru,
- z hospodaření společenství vlastníků tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu.

Internetový informační systém Integri G5i
Slouží nájemníkům a vlastníkům jednotek, jakož i výborům samospráv a statutárním orgánům SVJ pro rychlé a přehledné zobrazení informací vztahujících se k užívaným jednotkám a spravovaným domům. Pro získání přístupu do infosystému stačí vyplnit formulář, který je možné stáhnout na webových stránkách SBD NH, a doručit jej na družstvo - osobně na bytové a členské oddělení SBD NH, poštou (podpis na formuláři musí být úředně ověřen) nebo vlastní datovou schránkou.

Využití formulářů
Na www stránkách družstva, popř. společenství jsou zveřejněny formuláře, které jsou vám k dispozici a je možné je využít k usnadnění komunikace s jednotlivými útvary družstva.

E-mailové adresy, telefony
Všechny e-mailové adresy jednotlivých útvarů a zaměstnanců družstva, včetně telefonních kontaktů, jsou pravidelně uváděny ve Zpravodajích a jsou také na stránkách družstva (www.sbdnh.cz). Využívejte je proto v maximální míře pro zjednodušení komunikace a tím i rychlejšího vyřízení vašich záležitostí.

Dálkové odečty bytových vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů

Aktuálním tématem konce a počátku roku jsou odečty spotřeby tepla a vody. Zatímco v některých domech jsou hodnoty již převážně odečítány dálkově, jinde jsou v mnoha případech prováděny klasickým způsobem v rámci návštěv bytů. Povinnost zpřístupnit byt pro odečty platí pro všechny byty a společné prostory v bytových domech, které nejsou vybaveny vodoměry a měřiči tepla, které umožňují dálkové odečty. Obyvatelé těchto bytů je tedy musí pro odečty zpřístupnit.

V případě využívání moderních technologií dálkových odečtů se lze těmto problémům vyhnout.

Nová směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) známá pod zkratkou EED uložila členským státům do své legislativy převést hlavní cíle, které si vytýčila. K těm nejpodstatnějším,

které se týkají měření spotřeb v bytech, jsou dálkové odečty RTN a bytových vodoměrů s těmito závaznými termíny:

- přístroje instalované po 25. 10. 2020 musí být výlučně dálkově odečitatelné,
- od 1. 1. 2027 musí být všechny přístroje výlučně dálkově odečitatelné.

Dosažení tohoto cíle je nemyslitelné bez přechodu na novou generaci měřicích přístrojů; přístrojů, které musí dovolovat tzv. „dálkový odečet“, tedy umožňovat vlastníkovi domu, či jeho správci, provádět odečty, aniž by jednotliví obyvatelé domu museli zpřístupňovat své byty. Postupně se bude provádět obměna všech přístrojů tak, aby k 1. 1. 2027 byly již všechny bytové domy vybaveny modernějšími přístroji.

Zatímco u tepla je už využívá velká většina domů, méně to je zatím u odečtů spotřeby vody. Jestliže se ale v domě už využívají dálkové odečty tepla, je doplnění o odečty vody jednoduché a rychlé.

Z uvedeného vyplývá, že se budou postupně vyměňovat RTN kapilární za dálkově odečitatelné a stávající digitální, kterým bude docházet desetiletá životnost baterie také za dálkově odečitatelné.

Výměna vodoměrů bude realizována již vodoměry, které budou mít možnost doplnění komponentami pro dálkový odečet.

Nabídka pronájmu nebytového prostoru

Stavební bytové družstvo Nová huť nabízí k pronájmu **nebytový prostor** v přízemí domu na ul. **Volgogradská 102, Ostrava - Zábřeh**.

Jedná se o jednotku vyjmutou z bytového fondu o celkové výměře 52,15 m² rozčleněnou do čtyř místností s vlastním sociálním zařízením. Do dvou místností je přivedena voda, prostory jsou vytápěny ústředním topením s vlastními rozdělovači topných nákladů a přívodem teplé a studené vody s vodoměry. Na odběr elektrické energie je samostatná smlouva. Prostor je ideální k provozu kanceláře, dílny či skladu.

Cena pronájmu: **700,- Kč/m²/rok +** náklady na dodávku služeb spojených s nájmem (teplo, teplá a studená voda).

Prostor je volný a k dispozici okamžitě.

Kontakt pro zájemce: sekretariát ředitele tel. **596 763 003** nebo bytová technička paní **Kapustová**, tel. **596 763 032**.

Jmenný telefonní seznam SBD NH podle oddělení

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	Šebesta, Ing.	02	sebesta@sbdnh.cz
ASŘ	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	Krištofová	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	Reková	45	
Mzdová účtárna	Kovaříková	53	kovarikova@sbdnh.cz
	Lyčková	53	lyckova@sbdnh.cz
Nájemné	Carbolová	47	carbolova@sbdnh.cz najemne@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	Poláchová	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	Polomský, Ing.	04	polomsky@sbdnh.cz
Dispečink	Buršíková	17	bursikova@sbdnh.cz
		596 740 243	dispecink@sbdnh.cz
		596 740 249	
Doprava, MTZ	Kaňáková	21	kanakova@sbdnh.cz
			mtz@sbdnh.cz
Elektro	Barteček	33, 60	bartecek@sbdnh.cz
Energetika, měřidla	Kovárová	23	kovarova@sbdnh.cz
	Barnošáková	58	barnosakova@sbdnh.cz
Energetik	Buroň	29	buron@sbdnh.cz
Mistr řemesel	Maršálek	34, 61	marsalek@sbdnh.cz
Oddělení správy	Janíčková, Ing.	59	janickova@sbdnh.cz
bytového fondu	Ballová	28	ballova@sbdnh.cz
	Buroň	29	buron@sbdnh.cz
	Kapustová	32	kapustova@sbdnh.cz
	Majková	27	majkova@sbdnh.cz
	Papřoková	25	paprokova@sbdnh.cz
	Pošová	19	posova@sbdnh.cz
	Staniekova	24	staniekova@sbdnh.cz
Stavební úpravy	Macečková, Ing.	50	maceckova@sbdnh.cz
Ostraha majetku	vrátnice	39	
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-	Fojtová, Ing.	49	fojtova@sbdnh.cz
telské oddělení	Beneš	66	benes@sbdnh.cz
	Pifka	31	pifka@sbdnh.cz
Výtahy	Ďurian	35, 596 740 245	durian@sbdnh.cz

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