

# ZPRAVODAJ

Stavební bytové družstvo Nová huť



Prosinec 2020

Vážení klienti - družstevníci a vlastníci,

v loňském roce Stavební bytové družstvo Nová huť ustavilo, nebo založilo v objektech, kde působilo jako správce a původní vlastník domů či garáží, rovnou stovku společenství vlastníků jednotek (SVJ). Těší mě, že s takřka dalším uplynulým rokem mohu konstatovat úspěšný rozvoj nových služeb SBD NH, a to hlavně v rámci výkonu funkce profesionálního předsedy společenství a s tím související správy domu a pozemku.

Výkon statutárního orgánu SVJ je náročná a odpovědná práce, která vyžaduje značné odborné znalosti z oblastí jako je účetnictví a financování, provozně-technické správy a v neposlední řadě také legislativní znalosti v daném oboru. Výkon funkce předsedy společenství vlastníků zahrnuje široký záběr činností s plnou hmotnou odpovědností za následky chybného jednání či rozhodnutí. Svou odbornost si zaměstnanci SBD NH stále rozvíjejí a udržují, mimo jiné svou pravidelnou účastí na odborných seminářích pořádaných Svazem Českých a Moravských bytových družstev, jehož je SBD NH dlouholetým aktivním členem.

Není se čemu divit, že v dnešní době, která na nás všechny klade velké nároky v osobním i v pracovním životě, stoupá počet zájemců o tyto služby. A tak o služby SBD NH totiž projevují zájem také další malá bytová družstva a SVJ, která s naším družstvem uzavírají smlouvy na správu svého domu a pozemku či na výkon funkce předsedy společenství.

V loňském roce jsme společně oslavili 60 let existence Stavebního bytového družstva Nová huť. Po šedesáti letech zajišťování bydlení a souvisejících služeb převážně pro družstevníky se **SBD NH postupně přeměnilo** z majoritního vlastníka a správce vlastního bytového fondu a garáží **v profesionálního předsedu společenství a správce domů a pozemků**.

Tato změna s sebou logicky přináší změnu ve spektru poskytovaných služeb. Projeví se to také na vzhledu a obsahu našeho „půlročníku“ ZPRAVODAJ, který se teď svými články a informacemi bude zaměřovat na celou škálu svých klientů, ať už jsou z řad družstevníků či vlastníků.

Děkuji vám za důvěru, kterou jste nám projevili tím, že jste se stali klienty Stavebního bytového družstva Nová huť a věřím, že v našem Zpravodaji vždy najdete články a informace, které vás zaujmou nebo vám pomohou s řešením některého z problému v oblasti bydlení.

*Ing. Lubomír Šebesta, SBD NH*

## Fungování družstva v době koronavirové

Jak jste zcela jistě zaregistrovali, také SBD NH bylo nuceno v této nelehké a složité době přijmout mnohá opatření týkající se zajištění běžného provozu družstva a úkonů správy domů v režimu odlišném od toho, na který jste byli zvyklí. Z důvodu opakovaně se měnících omezení při shromažďování osob nebylo v naprosté většině možné konat řádné prezenční schůze, byl a dosud je omezen osobní styk s klienty na půdě družstva, mnohá rozhodnutí a usnesení, zejména v domech, v nichž vzniklo společenství vlastníků, musí být řešena korespondenční formou.

Tato situace přiměla nejen nás, ale i vás ke změně přístupu k řešení jednotlivých záležitostí. Rádi bychom vás i touto formou znovu vyzvali k aktivnějšímu sledování našich webových stránek – dozvíte se zde aktuální informace o provozu družstva, jsou zde dostupné potřebné formuláře, uvedeny základní směrnice družstva apod.

S tím je spojeno i doporučení aktivace přístupu do G5i – internetového informačního systému SBD NH a Společenství vlastníků, v nichž SBD NH vykonává funkci předsedy společenství. Zde jsou zveřejňovány zápisy z členských schůzí, zápisy ze shromáždění vlastníků, pro jednotlivé klienty pak např. jejich vyúčtování služeb apod. Pro členy společenství pak zde od nadcházejícího období budou k dispozici podklady k shromáždění vlastníků, které doposud byly přikládány k pozvánce na shromáždění. Postup pro aktivaci přístupu do tohoto systému je uveden v následujícím článku.

Věříme, že nyní nastartovaná forma komunikace zůstane prioritní i po ukončení omezujících opatření spojených s epidemií koronaviru SARS CoV-2, věříme, že i nadále budete přednostně využívat elektronickou či telefonickou formu komunikace se zaměstnanci družstva. Osobní návštěvy pak realizovat pouze v nutných případech a po předchozí telefonické dohodě. Jsme přesvědčeni, že to přispěje k zefektivnění činnosti a oboustranné spokojenosti.

### Přístup k informacím prostřednictvím internetového informačního systému G5i

Internetový informační systém našeho družstva umožňuje uživatelům a vlastníkům jednotek, výborům samospráv a statutárním orgánům SVJ rychlé a přehledné zobrazení informací, vztahujících se k užívaným jednotkám a spravovaným domům. Je možné zde sledovat předpisy prostor, pohledávky a úhrady plateb vztahujících se k prostorám, roční vyúčtování prostor, anuity apod. K dispozici jsou také kontaktní údaje pracovníků družstva i členů samospráv a statutárních orgánů SVJ, informace o konaných schůzích včetně zápisů i další veřejné dokumenty prostor a domů.

Pro získání přístupu do infosystému stačí vyplnit formulář „Žádost o zřízení přístupu do informačního systému Integri G5i“, který je možné stáhnout na webových stránkách SBD

NH v sekci Dokumenty a podepsaný jej doručit na družstvo následujícími způsoby:

- osobně s dokladem totožnosti (občanským průkazem, nebo cestovním pasem) na bytové a členské oddělení SBD NH na adrese Na Výspě 10, Ostrava-Výškovice,
- zaslat poštou (v tomto případě musí být podpis na formuláři úředně ověřený),
- podepsaný a naskenovaný zaslat prostřednictvím vlastní datové schránky.

Na e-mailovou adresu uvedenou ve formuláři pak budou zaslány přihlašovací údaje do infosystému. Zaslání hesla si může každý uživatel dodatečně změnit po přihlášení do informačního systému. Zřízení přístupu do infosystému a jeho užívání je bezplatné.

Ovládání informačního systému je jednoduché, intuitivní a k dispozici je i přehledný obrázkový manuál na webových stránkách SBD NH pod záložkou „infosystém“.

Informační systém našeho družstva postupně rozvíjíme a doplňujeme tak, aby poskytoval možnost snadného a rychlého získávání informací, a dále umožňoval i snadnou elektronickou komunikaci s družstvem.

## Odečty bytových vodoměrů - prosinec 2020 - ZMĚNA

Protože do našich životů zasáhla další vlna epidemie koronaviru SARS CoV-2, byli jsme nuceni změnit i léta zaběhnuté systémy. Podepíše se to také na letošních **odečtech bytových vodoměrů** studené vody (SV) a teplé vody (TUV).

Letošní odečty jsme tedy pojali formou samoodečtů provedených jednotlivými uživateli bytů. Ve většině domů se nám podařilo zajistit kontaktní pověřenou osobu, která Vám doručí „Formulář pro odečet vodoměrů - prosinec 2020“. Kontakt na tuto osobu bude uveden na vývěsce ve společných prostorách Vašeho domu. Tyto formuláře Vám buď doručí osobně, nebo Vám je vhodí do poštovní schránky. Formulář je také možné stáhnout z webových stránek SBD NH.

Odečty budou standardně prováděny v období od 1. 12. do 15. 12. 2020.

Vyplněný a podepsaný formulář následně odevzdejte dle možností uvedených na formuláři, případně dle dohody s odečtářem.

**Odečty rozdělovačů topných nákladů (RTN)** si zajišťují odečtové firmy samy. V mnoha domech jsou již instalovány RTN s rádiovým přenosem. Další velkou skupinou jsou domy, kde dojde k výměně trubičkových RTN za rádiové, a při této jedné návštěvě se provedou taktéž odečty. V neposlední řadě se budou vyměňovat stávající RTN digitální za rádiové a zde bude rovněž proveden odečet při této výměně. O termínech, v případě potřeby zpřístupnění bytu, budete včas informováni.

Věříme, že i v takto složité době se nám při vzájemné spolupráci povede provést letošní odečty všech měřidel v co nejlepší kvalitě.

## Oznámení o celozávodní dovolené

Z důvodu hospodárného provozu správy družstva bude ve dnech 28. až 31. prosince 2020 (pondělí až čtvrtek) na SBD NH celozávodní dovolená. Z těchto důvodů směřujte laskavě vyřízení vašich záležitostí až na dobu po jejím ukončení.

**Případné havarijní závady budou v období od 24. 12. 2020 do 3. 1. 2021 včetně řešeny následujícím způsobem:**

- **opravy výtahů** budou prováděny formou hotovostní služby, kterou je možno objednat na telefonu se záznamníkem. Číslo tohoto telefonu je 596 740 245. Nahlášené poruchy budou řešeny do 24 hodin od nahlášení.
- **služba vyprošťování osob** trvá nepřetržitě 24 hodin, a to na čísle 150
- havarijní služba v oborech vodař, elektromontér, topenář, plynář, čištění odpadů bude zajišťována nepřetržitě 24 hodin denně firmou Zdeněk Hybner - FIRMA VODAŘ na následujících telefonních číslech: 602 759 356, 602 785 533

Havárie a závady je možno taktéž hlásit na dispečink SBD NH, telefon se záznamníkem má číslo **596 740 243**.

*Děkujeme za pochopení.*

## (Ne)konání volebního shromáždění delegátů - funkční období členů představenstva a kontrolní komise

Vzhledem k platnosti mimořádných opatření ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 v ČR nebylo možné konat stejně jako v květnu letošního roku ani plánované podzimní (volební) Shromáždění delegátů SBD NH jako obvykle, to znamená prezenčním způsobem.

Funkční období členů představenstva a kontrolní komise ale nekončí. V době platnosti mimořádných opatření se totiž aktivuje zákon č. 191/2020 Sb. (tzv. „lex covid“), z něhož citujeme: **Zákon č. 191/2020 Sb.**

**Zákon o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na osoby účastnící se soudního řízení, poškozené, oběti trestných činů a právnické osoby a o změně insolvenčního zákona a občanského soudního řádu**

§ 20

**Zvláštní opatření ve vztahu ke členům voleného orgánu právnických osob**

(1) Pokud uplyne funkční období člena voleného orgánu právnické osoby, prodlužuje se jeho funkční období do uplynutí 3 měsíců ode dne následujícího po dni skončení mimořádného opatření při epidemii; to platí i tehdy, uplyne-li funkční období v době 1 měsíce ode dne

*následujícího po dni skončení mimořádného opatření při epidemii.*

- (2) Nesouhlasí-li člen voleného orgánu s prodloužením funkčního období podle odstavce 1, doručí nesouhlas před uplynutím funkčního období právnické osobě. V takovém případě se funkční období člena voleného orgánu neprodlužuje.*
- (3) Pokud neklesne počet členů voleného orgánu právnické osoby pod polovinu, může orgán jmenovat náhradní členy do příštího zasedání orgánu, který je oprávněn členy zvolit nebo jmenovat, i tehdy, nepřipouští-li to zakladatelské právní jednání. K přijetí rozhodnutí je třeba souhlasu všech stávajících členů orgánu, neurčuje-li zakladatelské právní jednání jinak.*
- (4) Členem voleného orgánu se pro účely tohoto zákona rozumí osoba, která je členem orgánu právnické osoby a která je do funkce volena, jmenována či jinak povolána.*

Z výše uvedeného znění §20 zákona č. 191/2020 Sb. vyplývá, že pokud funkce člena statutárního orgánu či kontrolní komise skončí v průběhu mimořádného opatření nebo 1 měsíc po jeho skončení, prodlužuje se jeho funkční období o další 3 měsíce po skončení mimořádného opatření. To znamená, že funkční období členů stávajícího představenstva a kontrolní komise nebude končit po uplynutí 5 let funkčního období dne 12. 11. 2020, a dojde k prodloužení funkčního období. Lze tedy vyčkat, až bude možné svolat a konat „normální“ shromáždění delegátů - bude na to časový prostor tří měsíců ode dne ukončení mimořádných opatření. Do té doby má stávající představenstvo i kontrolní komise stále platný mandát.

## **Úpravy nájmu a zálohových plateb**

K 1. 1. 2021 dochází u některých domů k úpravám zálohových plateb.

U nákladů na opravy a údržbu (na společné části domu, tak i jednotky) se vycházelo z předpokládaných oprav v roce 2021, které byly projednány shromážděním vlastníků a také s výbory samospráv, popř. na členské schůzi samosprávy. Zároveň je brán zřetel na výhled pro příští léta (generální opravy rozvodů vody, plynu, elektřiny, zateplení obvodového pláště, fasády, střech, výměny výtahů apod. tak), aby příslušné domy (společenství) měly na plánované opravy finanční prostředky.

Dále mohou být u některých domů provedeny úpravy zálohových plateb na služby (např. úklid apod.)

V průběhu roku 2021 pak budou ještě provedeny úpravy zálohových plateb na opravy a údržbu u domů, kde bude ukončeno splácení úvěru. Příslušná změna tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bude provedena v souladu s rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek, příp. výboru, resp. členských schůzí samospráv.

Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2021 bude uveden v červnovém Zpravodaji SBD NH v roce 2021 po obdržení všech cenových ujednání od jednotlivých dodavatelů energií a služeb.

## Výzva k bezhotovostnímu platebnímu styku

V tomto vydání Zpravodaje SBD NH se na vás opět obracíme s 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 mohli zasílat veškeré přeplatky (tj. např. vyúčtování služeb, nájemné, zálohové platby, příjmy z pronájmu nebytových prostor apod.) **bezhotovostně - převodním příkazem**, a to hlavně z důvodu snížení nákladů na poštovné, ale i důvodu bezpečnostních (krádeže peněžních poukázek z poštovních schránek). Zároveň vás upozorňujeme, že přednostně odesíláme přeplatky z vyúčtování služeb bezhotovostně a až následně poštovní poukázkou.

Pokud bude družstvo odesílat přeplatky z vyúčtování služeb, popř. vyúčtování DZOÚ jednotek, nájemné, zálohové platby apod. poštovní poukázkou, bude z těchto částek odečten poplatek České poště, s.p.

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

## Nahlášení změny vlastníka jednotky (bytu/garáže)

Nabytí vlastnictví jednotky ať už koupí, dědictvím či darováním, zavazuje nového vlastníka jednotky (případně více vlastníků jednotky) oznámit tuto skutečnost, a to bez zbytečného odkladu, statutárnímu orgánu SVJ. Bohužel se tak často neděje a nový vlastník jednotky tak nemá možnost využít svá práva člena společenství. A to jenom proto, že nemá potřebné informace a nezúčastňuje se shromáždění vlastníků. Nemůže žádat o náhradu škody vzniklou díky situaci, kdy mu společenství výkon příslušejících práv neumožnilo, protože o nabytí jednotky prostě nebylo vlastníkem informováno. O možnosti vzniku jeho finančních závazků vůči SVJ a následném soudním řešení tohoto problému nemluvě.

Pro **provedení změny vlastníka jednotky** se proto, prosím, obraťte na bytové a členské oddělení SBD NH, a to osobně (SBD NH, Na Výspě 10, Ostrava – Výškovice), telefonicky (596 763 041-2) nebo **nejlépe prostřednictvím e-mailu** (hrehusova@sbdnh.cz nebo kristofova@sbdnh.cz).

Dokumenty, které budete potřebovat pro provedení změny vlastníka jednotky:

- Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí
- Občanský průkaz nebo úředně ověřený podpis na formuláři
- Předávací protokol mezi původním a novým vlastníkem (není povinný)

Při nahlášení změny vlastníka jednotky budou upřesněny podrobnosti o počtu osob v bytě, dohodnete se na stanovení optimální výše záloh (studená voda, teplá voda, teplo), určíte způsob úhrady měsíčního předpisu záloh (bankovní převod, SIPO), případně získáte další potřebné informace. Zároveň vám, v případě zájmu, předáme přístupové údaje do informačního systému SBD NH – INTEGRI G5i.

Podle zákonného ustanovení (§1177 Občanského zákoníku) je **vlastník jednotky** (byt/garáž) **povinen skutečnost o nabytí nemovitosti oznámit statutárnímu orgánu** společenství (SBD NH). Potřebný formulář a kontakty naleznete na [www.sbdnh.cz](http://www.sbdnh.cz) v sekci „Dokumenty - Formuláře pro vlastníky v SVJ“ – **Oznámení o změně vlastníka jednotky**.

## Nahlášení změny údajů uživatele jednotky (bytu/garáže)

Stavební bytové družstvo Nová huť se také často setkává s případy, kdy vlastníci jednotek (a je jedno, jestli se jedná o SVJ nebo o dům ve správě družstva), ale také nájemci družstva nenahlásí změnu svých údajů:

- příjmení,
- číslo mobilu,
- e-mailová adresa,
- korespondenční adresa,
- číslo běžného účtu nebo SIPO,
- počet uživatelů bytu atd.

**Provedení změny údajů** je třeba provést rovněž na bytovém a členském oddělení SBD NH, a to osobně (SBD NH, Na Výspě 10, Ostrava – Výškovice), telefonicky (596 763 041-2) nebo **nejlépe elektronicky** (e-mail: [hrehusova@sbdnh.cz](mailto:hrehusova@sbdnh.cz); [kristofova@sbdnh.cz](mailto:kristofova@sbdnh.cz)).

Příslušné formuláře a potřebné kontakty naleznete opět na [www.sbdnh.cz](http://www.sbdnh.cz) v sekci „Dokumenty - Formuláře ke stažení“ – **Oznámení o změně údajů**. A následně si vyberete z možností „Formuláře pro nájemce (družstevníky)“ nebo „Formuláře pro vlastníky v SVJ“.

## Jak postupovat při pronájmu bytů vlastníky

Neexistuje snad dům, kde by některý z vlastníků svůj byt nepronajímal. SBD NH musí



z pozice předsedy společenství SVJ nebo správce bytového domu řešit časté stížnosti na chování nájemců v takto pronajatých bytech. Donutit nájemce k dodržování Domovního řádu z pozice SVJ, bohužel, nelze. Nájemce v pronajatém bytě nemá povinnosti vůči SVJ, má povinnost pouze vůči svému pronajímateli bytu. To naopak **vlastník bytu je zodpovědný za chování svých nájemníků** a musí zajistit, aby nájemníci užívali bytovou jednotku v souladu se stanovami a Domovním řádem společenství vlastníků jednotek.

Podle Občanského zákoníku ukládá §1177, bod 2 vlastníkovi, který přenechal jednotku k užívání jiné osobě, povinnost oznámit společenství vlastníků (SVJ) jméno a adresu této osoby. Předání dalších kontaktů SBD NH - předsedovi společenství pak určují stanovy SVJ. Předání kontaktů mezi SVJ a nájemníkem je z praktického hlediska vhodné především kvůli haváriím v domě. Při absenci kontaktů jako je mobilní číslo nebo e-mailová adresa nájemníka dochází ke zbytečným komplikacím a zdržování při řešení havarijních situací (většinou se jedná o únik vody) a k následnému vzniku velkých škod na majetku vlastníků jednotek. Záleží však vždy na zúčastněných osobách, zda a jak chtějí komunikovat v rámci SVJ.

*Odkaz na Domovní řád: <http://sbdnh.cz/dokumenty>*

### **Právní předpisy a informace**

Občanský zákoník 89/2012 Sb. ve znění zákona 163/2020 Sb.

Zákon o obchodních korporacích 90/2012 Sb.

Nařízení upravující bytové spoluvlastnictví 366/2013 Sb.

Zákon o službách 67/2013 Sb.

Vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a teplou vodu 269/2015 Sb.

Stavební zákon 183/2006 Sb.

Energetický zákon 458/2000 Sb.

Zákon o účetnictví 563/1991 Sb.

Zákon o katastru nemovitostí 256/2013 Sb.

Zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám 311/2013 Sb.

Zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob 304/2013 Sb.

Zákon o vlastnictví bytů 72/1994 Sb. - od 1. ledna 2014 byl zrušen občanským zákoníkem, uplatňuje se i nadále pro vlastnictví jednotek (bytů a nebytových prostorů) vzniklých podle tohoto zákona do dne 31. 12. 2013.

SBD NH ([www.sbdnh.cz](http://www.sbdnh.cz)) – informace, dokumenty, kontakty, formuláře

Rejstřík SVJ ([www.justice.cz](http://www.justice.cz)) – výpis, stanovy SVJ, roční účetní závěrky

## **Stavební úpravy bytové jednotky**

S účinností od 1. 7. 2020 vstoupila v platnost novela Občanského zákoníku (zákon č. 163/2020 Sb.), která mimo jiné, upravuje oznamovací povinnosti vlastníka jednotky vůči statutárnímu orgánu, v našem případě vůči SBD NH. I když by se na první pohled mohlo

zdat, že se tato informace družstevníků netýká, opak je pravdou. Vlastníkem družstevních bytů je Stavební bytové družstvo Nová huť, a to musí rovněž zajistit dodržování platné legislativy z pozice vlastníka jednotky.

**Vlastník jednotky je nově povinen oznámit všechny zamýšlené stavební úpravy uvnitř bytu.** Za stavební úpravy se v tomto smyslu považují nejen takové úpravy, které mohou mít veřejnoprávní důsledky (ve vztahu ke stavebním předpisům), ale i takové činnosti, u kterých stavební zákon nevyžaduje ani stavební povolení či ohlášení, přesto však v případě takových úprav nelze vyloučit dopad na společné části domu, a tím i dopad na další uživatele bytů ať už vlastníky či družstevníky (např. vybourání příčky v bytě, zásah do ventilace, změna přístupu k instalaci a měřidlům apod.). Oznamovací povinnost má vlastník jednotky z toho důvodu, aby osoba odpovědná za správu domu a pozemku (SBD NH) mohla stavební úpravy posoudit a případně zvážit jejich důsledky. **Dále je vlastník jednotky během provádění stavebních úprav povinen umožnit SBD NH, a to na základě jeho předchozí výzvy, ověření, že stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.** Dále je vlastník povinen na základě předchozí výzvy SBD NH umožnit jemu nebo jeho zástupci přístup do bytu za účelem ověření výše uvedených skutečností. SBD NH má toto právo na ověření i v případě, že vlastník jednotky nesplnil oznamovací povinnost. Dané pravidlo je dále rozvedeno v § 7 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Pokud SBD NH dojde k závěru, že by mohlo dojít k vážnému ohrožení společných částí domu, byla by tato skutečnost důvodem k postupu podle § 2903 odst. 2 Občanského zákoníku, neboť lze dovodit, že při vážném ohrožení svých práv se může ohrožený obrátit na soud, a to i pokud újma doposud nenastala, ale pouze hrozí. Soud může žalovanému uložit provedení konkrétních vhodných a přiměřených opatření k odvrácení hrozící škody. **Změny společných částí bez souhlasu osoby odpovědné za správu domu (SBD NH) není vlastník oprávněn vůbec provádět.** Změní-li vlastník jednotky společné části bez souhlasu SBD NH, může se SBD NH domáhat, aby se vlastník dalších stavebních úprav zdržel a vše uvedl do původního stavu. **V případě poškození společných částí může osoba odpovědná za správu domu a pozemku – Stavební bytové družstvo Nová huť uplatňovat právo na náhradu škody.**

**V praxi to pro vlastníky i družstevníky znamená to, že před zamýšlenou stavební úpravou, ať už najímané nebo vlastněné bytové jednotky:**

- zašlou SBD NH poštou nebo elektronicky vyplněný formulář „**Žádost o povolení stavební úpravy**“ ([www.sbdnh.cz/dokumenty](http://www.sbdnh.cz/dokumenty); zvolí možnost - Formuláře pro nájemce (družstevníky) nebo Formuláře pro vlastníky v SVJ),
- kontaktují telefonicky (T: 596 763 050), nebo e-mailem: ([maceckova@sbdnh.cz](mailto:maceckova@sbdnh.cz)), nebo osobně Ing. Macečkovou - oddělení stavebních úprav SBD NH (Hýlova 26/40, Ostrava – Výškovice).

Po odborném vyhodnocení zaslaných podkladů pak získají od SBD NH písemné a závazné doporučení a stanovení podmínek, za kterých lze jimi plánovanou stavební úpravu zrealizovat.

## Pozemní televizní vysílání DVB-T2/HEVC

V našem regionu došlo k ukončení současného bezplatného pozemního televizního vysílání ve standardu DVB-T a bylo nahrazeno bezplatným pozemním vysíláním ve standardu DVB-T2/HEVC.

Pokud pro příjem televizního vysílání na kterémkoli z televizorů ve svém bytě používáte klasickou anténu umístěnou na střeše domu, pak se vás tento přechod dotkl. Jestliže je televizní vysílání dodáváno výhradně přes placené televizní služby, jako kabelovou televizi, satelitní televizi nebo vysílání přes internet, pak jste přechod nemuseli řešit.

Ubezpečujeme Vás, že jsme ve všech domech ve správě SBD NH zajistili potřebné úpravy společných televizních antén, případné závady na příjmu DVB-T2/HEVC mohou být způsobeny buď nekvalitními dnes již zastaralými koaxiálními kabely, absencí set-top-boxu nebo bohužel i některými typy nových televizorů. Tyto vady, pokud se netýkají celého domu, ale pouze některého bytu nemůže řešit družstvo, zde je řešení výhradně na uživateli.



Filmovou komedii/drama "Vlastníci" jste už viděli? Pokud ne, vřele doporučujeme. V sobotu 2. ledna 2021 ve 20:05 hodin na programu ČT1. Stojí to za to!

## Čerpání dotací

SBD NH jako předseda společenství naplno využilo možnosti získání dotací z Programu IROP /integrovaný regionální operační program/ - Zateplení bytových domů. Během programového období 2014 - 2020 jsme zajistili realizaci energetických úprav pro celkem 40 domů s tím, že výše již vyplacených dotací činí cca 39 mil. Kč, předpokládaná celková výše dotací registrovaných žádostí pak činí cca 122 mil. Kč.

## Odpovědnost statutárního orgánu SBD NH a jeho pojištění

Zásadní změny v této oblasti přinesl „nový“ občanský zákoník (NOZ), který změnil mnohá pravidla týkající se odpovědnosti statutárního orgánu, v našem případě zákonnou odpovědnost **Stavebního bytového družstva Nová huť**, vyplývající z povinnosti **jednat s péčí řádného hospodáře**. Ohledně pojištění SBD NH (představenstvo SBD NH a předseda společenství), dostává SBD NH řadu písemných dotazů z řad družstevníků i vlastníků a je také častým předmětem diskuse při jednání shromáždění vlastníků.

Občanský zákoník zavedl domněnku nedbalosti (§ 2911 a následující), která se také vztahuje na výkon funkce statutárního orgánu. Zákonná úprava klade na členy statutárního orgánu vysoké nároky. Proto je důležité mít povědomí o rizicích, která statutárnímu orgánu SVJ nebo družstva náleží a zvážit příslušné pojištění, jeho výši a rozsah.

Pojištění se sjednává pro případ právním předpisem stanovené odpovědnosti za škodu nebo újmu, kterou způsobila fyzická nebo právnická osoba v souvislosti s výkonem funkce člena statutárního orgánu. Pojištění odpovědnosti statutárního orgánu společenství či družstva se nejčastěji uzavírá k pojistné smlouvě pro pojištění celého domu. Obě pojistky se totiž prakticky doplňují, ale v plnění rozsahu pojistné ochrany nepřekrývají.

V základním rozsahu je kryta:

- škoda (újma) na jmění případně nemajetková újma;
- náklady nutné k právní ochraně pojištěného proti uplatněnému nároku na náhradu újmy.

Pojištěním ale nelze krýt veškeré činnosti a škody, které mohou nastat při výkonu funkce statutárního orgánu družstva či SVJ.

Odpovědnost statutárního orgánu SBD NH i SVJ lze pro zjednodušení rozdělit do těchto odpovědností:

- za řádné vykonávání právních kroků;
- vůči rejstříku (Obchodní rejstřík nebo Rejstřík SVJ);
- při správě majetku.

**Stavební bytové družstvo Nová huť má řádně uzavřenou pojistnou smlouvu s Pojišťovnou KOOPERTAIVA a.s. Vienna Insurance Group.**

## Odložené věci ve společných částech domu

Někteří obyvatelé domu, ať už jsou to družstevníci či vlastníci, se povětšinou tajně a „**hlavně nenápadně**“ **zbavují přebytečných věcí** jako je starý nábytek, matrace, elektrospotřebiče, pneumatiky atd. Brání tím v užívání společných prostor ostatním obyvatelům domu a zanáší dům, ve kterém žijí všichni společně. **Nemluvě o bezpečnostním riziku a možnosti vzniku požáru ve společných prostorách domu jako jsou sklepy, schodiště a chodby.** Tito „odkladači“ již svůj byt prodali, mnohdy nikdo ani netuší, komu odložené věci patří. Bytový dům se tak stává nedobrovolnou a nebezpečnou skládkou odpadu.

**Co s tím?** Nejrychlejším řešením je, jako u všeho, **domluva**. Upozorněný majitel odložené věci odstraní a problém je vyřešen. V praxi to, jak víme, tak jednoduše nefunguje. S problematickými majiteli odložených věcí se domlouvá skutečně těžko a takovéto případy pak často končí jako stížnost na právním oddělení SBD NH. A případ, kdy se k věcem prostě vůbec nikdo nehlásí je, bohužel, také velmi častý. Pokud je to možné, je vhodné využít záznam z domovní kamery a celou událost nahlásit na Stavební bytové družstvo Nová huť. V případě potřeby razantnějšího řešení, ale zároveň se vší opatrností, lze písemně vyzvat všechny obyvatele domu k tomu, aby se k předmětné věci přihlásili a odstranili ji s pouče-

ním, že pokud tak v přiměřené lhůtě (15 a více dní) neučiní, bude daná věc považována za věc ničí a bude s ní tak naloženo.

**A co říká zákon?** Klasickým prostředkem obrany proti tomu, kdo zasahuje do uživatelského práva jiného je samozřejmě **žaloba**. Ještě předtím, než dojde k podání žaloby, musí Stavební bytové družstvo Nová huť zaslat „škůdci“ tzv. předžalobní výzvu. Jedná se o sdělení, že pokud nenapraví protiprávní stav, bude na něj v této věci podána žaloba. Tomu, kdo se ale ochrany svých práv před soudem domáhal, předžalobní výzvu škůdci zaslal a ve sporu před soudem uspěl, bude soudem přiznána náhrada účelně vynaložených nákladů, které ve sporu vynaložil. Projednání takovéto žaloby často trvá řadu měsíců, někdy i let. S ohledem na to, že v případě věcí odložených ve společných prostorách domu se často jedná o bagatelní záležitosti, je **žaloba** až krajním a poměrně drahým řešením. Navíc pokud po vydání rozsudku škůdce od svého jednání dobrovolně neupustí, je dále nutné zahájit exekuční řízení, což celý proces ještě dále protáhne. Pravdou ale je, že v extrémních situacích se jedná o **nejbezpečnější řešení**.

**V praxi** provádí SBD NH – referát Bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a Požární ochrany (PO) pravidelné prohlídky domů, a to v četnosti a rozsahu stanoveném platnou legislativou. Drtivá většina takovýchto „černých skládek“ je pak řešena na základě jeho **oznámení referentům bytové správy, předsedovi společenství vlastníků nebo členům výboru členské samosprávy SBD NH**. Vše je řešeno bez zbytečného odkladu a samozřejmě v souladu se zákonem.

## Obrana před „šmejdy“ v energetice

Útoky, bohužel, neustávají. Naopak takzvaní „šmejdi“ se velmi rychle adaptují a přicházejí se stále novými způsoby, jak se vetřít až k vám domů. Co byste měli vědět, když už „šmejdi“ stojí za vašimi dveřmi?

**Nenechte se nikým do ničeho nutit.** Vaše cesta za levnější elektřinou či plynem by měla začít vlastní aktivitou, nikoliv iniciativou obchodníka. Jestliže se přesto rozhodnete s ním jednat, udělejte si alespoň rámcovou představu o tom, čeho chcete dosáhnout. Pomohou internetové srovnávače, jeden nabízí Energetický regulační úřad (ERÚ): <http://kalkulator.eru.cz/>

1. Vždy se ptejte, zda se bavíte přímo s **dodavatelem, nebo se zprostředkovatelem**. Je v tom veliký rozdíl. Pro každého platí **jiné právní předpisy**, důležité rozdíly jsou zejména ve lhůtách pro odstoupení od uzavřených smluv. Dodavatel vlastní licenci na dodávky energií, zprostředkovatel jen nabízí (přeprodává) nabídky jednoho nebo více dodavatelů. Zprostředkovatel také může chtít exkluzivitu ke správě vašeho odběrného místa – pokud mu ji udělíte, vzdáváte se práva na vlastní volbu dodavatele po předem sjednanou dobu pod hrozbou sankce.
2. Když někdo zvoní na vaše dveře a tvrdí, že je **zaměstnancem ERÚ nebo ČOI**, velmi pravděpodobně lže. Úřady energie neprodávají, nekontrolují faktury podomním způsobem apod. Stejně je to se zástupci distributorů, kteří sice kontrolují měřidla, energii ale neprodávají. Říká vám podomní prodejce, že přichází **od vašeho současného dodavatele? Ať to dokáže**. Nekorektní prodejci se často za velké dodavatele vydávají osobně i po telefonu.

3. **V Ostravě je podomní prodej omezený vyhláškou**, takže podomní prodejce zákaz porušil. Obratě se na (městskou) policii.
4. Volá někdo na váš telefon, píše na mail? Ptejte se, odkud má kontakt a zda **disponuje vašim souhlasem** pro zaslání obchodního sdělení. Jestliže souhlas nemá, hlase jednání podnikatele na Úřad pro ochranu osobních údajů (<http://www.uouu.cz/>). **Během telefonického hovoru se k ničemu nezavazujte.**
5. **Neberte si dárky, odmítněte služby „za určitých podmínek zdarma“.** Známým příkladem zneužití „dárků“ jsou LED žárovky nebo neplacené poradenství. Stačí vypovědět smlouvu ve lhůtě, kdy vám to energetický zákon umožňuje bez sankce, ale prodejce či zprostředkovatel vám „dárky“ zakoupené podle občanského zákoníku zpoplatní.
6. **Nikdy se nezavazujte, že podepíšete smlouvu, kterou ještě nemáte k dispozici.**
7. **Do telefonu žádnému prodejci neříkejte „ano“, protože smlouvu lze uzavřít i telefonicky.**
8. Pokud se přihlašujete do aukce, vybírejte takovou, která umožňuje finální nabídku nepodepsat (samozřejmě bez sankce).
9. **Nikdy nepodepisujte nic** (smlouvu, plnou moc, přihlášku atp.), **co jste si důkladně nepřečetli** a úplně nepochopili. Pokud cokoliv nepochopíte, ptejte se. Teprve až všemu porozumíte, rozhodněte se, zda podepíšete.
10. **Nebudte pasivní! Případné spory s dodavatelem neodkládejte**, řešte je hned zpočátku. Jestliže dodavatel nereaguje nebo vy s navrhovaným řešením nesouhlasíte, obraťte se na ERÚ. Jestliže jde o problém se zprostředkovatelem, pomoci může Česká obchodní inspekce (<http://www.coi.cz/>). Pokud nevíte, s kým jste jednali, obraťte se na jeden z obou úřadů, podnět si předají. Pamatujte si, že **od smlouvy o dodávkách energií, kterou jste uzavřeli mimo provozovnu držitele licence, můžete bez jakýchkoliv sankcí odstoupit do 14 dní od uzavření nebo ji vypovědět nejpozději 15. dne po zahájení dodávek.**

Zdroj: <http://www.eru.cz/in-formacni-centrum/desatero-obrany>

## Jmenný telefonní seznam SBD NH podle oddělení

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

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

**Úsek ředitele:**

Oddělení	Jméno	Telefon 596 763 0xx	E-mail
<b>Předseda představenstva</b>	Opletal, Mgr.	03 (sekretariát)	predstavenstvo@sbdnh.cz
<b>Ředitel družstva ASŘ</b>	Šebesta, Ing.	02	sebesta@sbdnh.cz
	Michný, Ing.	13	michny@sbdnh.cz
	Vavroš	13	vavros@sbdnh.cz
<b>BOZP, PO</b>	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
<b>Ekonomická náměstkyně</b>	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
Jídlna	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
	Procházková, Bc.	52	prochazkova@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
<b>Výrobní náměstek</b>	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	Kovářová	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
	Stanieková	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	Đurian	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



Jménem představenstva SBD NH, kontrolní komise  
i jménem všech zaměstnanců družstva  
přejeme všem našim klientům - družstevníkům i vlastníkům  
klidné, spokojené a pohodové  
prožití vánočních svátků.

Do roku 2021 přejeme mnoho štěstí,  
zdraví a úspěchů v životě.

**Mgr. Petr Opletal**  
*předseda představenstva*  
*SBD NH*

**Ing. Lubomír Šebesta**  
*zastupuje SBD NH*  
*při výkonu funkce předsedy společenství*