

ZPRAVODAJ

Stavební bytové družstvo Nová huť



Červen 2021

Slovo úvodem

Vážený klienti,

dovolte mi, abych vám jménem Stavebního bytového družstva Nová huť poděkoval za pochopení a ochotu přizpůsobit se novým podmínkám při řešení bytových záležitostí, kterou jste v minulých měsících projevili.

Řada z nás byla nucena zdržovat se v této komplikované době převážně ve svých domovech. Stavební bytové družstvo Nová huť, stejně jako většina organizací poskytujících služby, bylo nuceno přistoupit k dočasnému zrušení úředních hodin.

Navzdory této komplikaci jsme telefonicky nebo prostřednictvím e-mailové korespondence společně vyřešili většinu vašich požadavků či problémů. Prostřednictvím korespondenčního hlasování (per rollam) se uskutečnilo rozhodování mimo zasedání v těch společenstvích vlastníků jednotek, kde SBD NH působí ve funkci předsedy společenství a v domech, v nichž společenství založeno nebylo. Děkujeme rovněž za vaši účast na tomto hlasování.

Přestože dochází k postupnému rozvolňování protiepidemických opatření a Stavební bytové družstvo Nová huť proto obnovilo úřední hodiny v obvyklém rozsahu, **žádáme vás, abyste i nadále upřednostňovali telefonickou nebo elektronickou komunikaci před osobní návštěvou družstva.**

Apelujeme na vás také, abyste dodržovali mimořádné opatření Ministerstva zdravotnictví ČR, které se týká všech obyvatel bytových domů (včetně návštěv):

„Všem osobám se do odvolání mimořádného opatření zakazuje pohyb a pobyt bez ochranných prostředků dýchacích cest (nos, ústa) ve všech vnitřních prostorech staveb, mimo bydliště nebo místo ubytování (např. hotelový pokoj).“

Bydlištěm je v případě obytného domu myšlen **konkrétní byt**. Chodby, schodiště či výtah nejsou bydlištěm. Jsou to společné (nebytové) části domu, na které se vztahuje povinnost zakrývat si dýchací cesty v souladu s podmínkami aktuálního mimořádného opatření.

Buďme, prosím, k sobě navzájem ohleduplní a vždy důsledně dodržujme aktuálně platná protiepidemická opatření.

Děkujeme za pochopení.
Ing. Lubomír Šebesta, ředitel SBD NH

Informace o průběhu a usnesení Shromáždění delegátů SBD NH č. 1/2021 konaného mimo zasedání v písemné formě (per rollam)

Funkční období Představenstva SBD NH a Kontrolní komise SBD NH bylo automaticky prodlouženo zákonem č. 191/2020 Sb. (tzv. Lex Covid justice). Vzhledem k ukončení nouzového stavu z r. 2020 ke dni 14. 2. 2021 funkční období definitivně skončilo 15. května 2021. Bylo tedy nutné provést volbu Představenstva SBD NH a Kontrolní komise SBD NH na další funkční období.

V souladu s § 18, odst. 2, a § 19, odst. 2, zákona č. 191/2020 Sb. (Lex Covid justice), ve spojení s ustanovením § 652 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (ZOK) o podmínkách rozhodování per rollam (rozhodování mimo zasedání v písemné formě) shromáždění delegátů tak, aby družstvo bylo schopno přijímat rozhodnutí i v případě, kdy nebude možné konat obvyklým způsobem shromáždění delegátů vzhledem k současné situaci – ohrožení zdraví koronavirem (SARS CoV-2) na území ČR a s tím souvisejícími mimořádnými opatřeními, přijalo Představenstvo SBD NH na svém zasedání dne 17. 3. 2021 rozhodnutí o konání a podmínkách Shromáždění delegátů SBD NH č. 1/2021 mimo zasedání v písemné formě (per rollam).

Shromáždění delegátů SBD NH č. 1/2021 mimo zasedání v písemné formě (per rollam) proběhlo dvoukolově. V prvním kole mohli delegáti dle čl. 15.3 Jednacího řádu SBD NH navrhnout kandidáta(y) do představenstva a kontrolní komise k dosud navrženým kandidátům. Ve druhém kole pak byla provedena volba členů představenstva a kontrolní komise z kompletních doplněných seznamů kandidátů.

Dne 19. 3. 2021 byl všem delegátům SBD NH zaslán návrh na přijetí usnesení mimo zasedání shromáždění delegátů SBD NH pro 1. kolo, následně 19. 4. 2021 pro 2. kolo.

Lhůta pro doručení korespondenčního hlasovacího lístku zpět družstvu byla stanovena do 13. 5. 2021. Z celkového počtu 113 delegátů doručili zpět družstvu řádně vyplněný korespondenční hlasovací lístek 104 delegáti.

Většina potřebná pro přijetí rozhodnutí se počítala z celkového počtu 113 všech delegátů. V případě 9 delegátů, kteří nedoručili zpět družstvu hlasovací lístek, platilo, že hlasovali „proti návrhu“. Pro přijetí rozhodnutí bylo potřeba, aby hlasovala „pro návrh“ nadpoloviční většina všech delegátů (tj. 57).

Shromáždění delegátů SBD NH č. 1/2021 konané mimo zasedání v písemné formě (per rollam) přijalo následující usnesení:

1. Shromáždění delegátů SBD NH č. 1/2021 volí na další funkční období devítičlenné Představenstvo SBD NH:
 - 1/ Ing. Darina Slovákova
 - 2/ Mgr. Petr Opletal
 - 3/ Jiří Kaloč
 - 4/ Slávek Růžička
 - 5/ Jaroslav Vacek
 - 6/ Michaela Stablová
 - 7/ Petr Buček
 - 8/ Ing. Karel Kuchař
 - 9/ Ing. Radomír Prešer

2. Shromáždění delegátů SBD NH č. 1/2021 volí na další funkční období pětičlennou Kontrolní komisi SBD NH:
 - 1/ Jiří Ledvoň
 - 2/ Bc. Edita Janečková
 - 3/ Miroslav Hunčár
 - 4/ Luděk Karas
 - 5/ Drahoslava Tesaříková

3. Shromáždění delegátů SBD NH č. 1/2021 vyhovuje námitkám p. Rudolfa Zatloukala ze dne 13. 1. 2021 a ruší rozhodnutí představenstva o jeho vyloučení z družstva ze dne 9. 12. 2020.

Představenstvo na svém prvním zasedání zvolilo Mgr. Petra Opletala předsedou představenstva a Jaroslava Vacka místopředsedou představenstva.

Kontrolní komise na svém prvním zasedání zvolila Miroslava Hunčára předsedou kontrolní komise a Bc. Editu Janečkovou místopředsedkyní kontrolní komise.

Informace o vyúčtování služeb za rok 2020

Koncem dubna tohoto roku jste obdrželi do schránek či poštou vyúčtování služeb za rok 2020. Přílohou vyúčtování jsou podrobné informace o naměřených hodnotách tepla a rozdělení nákladů na teplo. Toto rozdělení provádí firmy, které provádí i odečty rozdělovačů topných nákladů. Výsledná hodnota nákladů je přenesena do vyúčtování. V ostatních položkách vyúčtování nedochází ke změnám.

Vzhledem k tomu, že i v dalších letech bude družstvo rovněž roznášet vyúčtování služeb do schránek, žádáme vás, abyste věnovali pozornost označení vašich schránek – viz článek „Zřetelné označení domovních schránek a zvonků“ uvedený ve Zpravodaji v červnu 2020.

Dále 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, přeplatky nájemného, zálohových plateb, příjmy z pronájmů společných prostor, DPP, DPČ, vyúčtování dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu - DZOÚ jednotek apod.) **bezhotovostně - převodním příkazem**, a to hlavně z důvodu snížení nákladů na poštovné, ale i z 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 družstvo odesílá přeplatky z vyúčtování služeb, popř. vyúčtování DZOÚ jednotek, přeplatky nájemného či zálohových plateb, DPČ, DPP apod. poštovní poukázkou, je z těchto plateb odečten poplatek České pošty, s. p., a to v současné době ve výši 35,- Kč (z částky do 5 000,- Kč) nebo 45,- 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.

Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2021

Ceny jednotlivých energií a služeb platných v roce 2021, které jsou již zahrnuty v zálohových platbách na služby k 1. 1. 2021.

	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč (vč. DPH)</i>
<u>a1) elektrická energie D01d</u>		
Slovenské elektrárne, a.s.	kWh	4,44
- organizační složka	pevná měsíční sazba	24,09
	ostatní služby - kWh	0,71
jistič na 1x25A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	0,65
jistič nad 3x63A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	1,96
jistič nad 3x50A do 3x63A včetně	pevná měsíční sazba	123,42
jistič nad 3x40A do 3x50A včetně	pevná měsíční sazba	98,01
jistič nad 3x32A do 3x40A včetně	pevná měsíční sazba	78,65
jistič nad 3x25A do 3x32A včetně	pevná měsíční sazba	62,92

jistič nad 3x20A do 3x25A včetně	pevná měsíční sazba	49,61
jistič nad 3x16A do 3x20A včetně	pevná měsíční sazba	38,72
jistič nad 3x10A do 3x16A včetně	pevná měsíční sazba	31,46
jistič do 3x 10A a do 1x25A včetně	pevná měsíční sazba	19,36

a2) elektrická energie D02d

Slovenské elektrárne, a.s.
- organizační složka

	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč (vč. DPH)</i>
jistič na 1x25A za každou 1 A	kWh	3,87
jistič nad 3x63A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	24,09
jistič nad 3x50A do 3x63A včetně	ostatní služby - kWh	0,71
jistič nad 3x40A do 3x50A včetně	pevná měsíční sazba	1,79
jistič nad 3x32A do 3x40A včetně	pevná měsíční sazba	5,37
jistič nad 3x25A do 3x32A včetně	pevná měsíční sazba	338,80
jistič nad 3x20A do 3x25A včetně	pevná měsíční sazba	268,62
jistič nad 3x16A do 3x20A včetně	pevná měsíční sazba	215,38
jistič nad 3x10A do 3x16A včetně	pevná měsíční sazba	171,82
jistič do 3x 10A a do 1x25A včetně	pevná měsíční sazba	134,31
	pevná měsíční sazba	107,69
	pevná měsíční sazba	85,91
	pevná měsíční sazba	53,24

a3) elektrická energie C01d

Slovenské elektrárne, a.s.
- organizační složka

	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč (vč. DPH)</i>
jistič na 1x25A za každou 1 A	kWh	4,98
jistič nad 3x63A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	24,09
jistič nad 3x50A do 3x63A včetně	ostatní služby - kWh	0,71
jistič nad 3x40A do 3x50A včetně	pevná měsíční sazba	0,93
jistič nad 3x32A do 3x40A včetně	pevná měsíční sazba	0,00
jistič nad 3x25A do 3x32A včetně	pevná měsíční sazba	176,66
jistič nad 3x20A do 3x25A včetně	pevná měsíční sazba	140,36
jistič nad 3x16A do 3x20A včetně	pevná měsíční sazba	111,32
jistič nad 3x10A do 3x16A včetně	pevná měsíční sazba	89,54
jistič do 3x 10A a do 1x25A včetně	pevná měsíční sazba	70,18
	pevná měsíční sazba	55,66
	pevná měsíční sazba	44,77
	pevná měsíční sazba	27,83

a4) elektrická energie C02d	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč (vč. DPH)</i>
Slovenské elektrárne, a.s.	kWh	4,40
- organizační složka	pevná měsíční sazba	24,09
	ostatní služby - kWh	0,71
jistič na 1x25A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	2,24
jistič nad 3x63A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	0,00
jistič nad 3x50A do 3x63A včetně	pevná měsíční sazba	423,50
jistič nad 3x40A do 3x50A včetně	pevná měsíční sazba	336,38
jistič nad 3x32A do 3x40A včetně	pevná měsíční sazba	268,62
jistič nad 3x25A do 3x32A včetně	pevná měsíční sazba	215,38
jistič nad 3x20A do 3x25A včetně	pevná měsíční sazba	168,19
jistič nad 3x16A do 3x20A včetně	pevná měsíční sazba	134,31
jistič nad 3x10A do 3x16A včetně	pevná měsíční sazba	107,69
jistič do 3x 10A a do 1x25A včetně	pevná měsíční sazba	67,76

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.

b) tepelná energie	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč (vč. DPH)</i>
Veolia Energie ČR, a.s.		
(pro byty a nebytové prostory)		
- ústřední topení		
hlavní předávací stanice	pevná měsíční sazba - kW	120,05
	GJ	426,80
domovní předávací stanice	pevná měsíční sazba - kW *)	133,35
	GJ	426,80
- teplá užitková voda ohřev		
hlavní předávací stanice	GJ	500,17
domovní předávací stanice	GJ	426,80

*) 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

c) vodné stočné (i pro teplou vodu)	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč (vč. DPH)</i>
Ostravské vodárny a kanalizace a.s.	m ³	84,66

Odstávky TUV v letní sezóně 2021

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/pro-zakazniky (sekce: Probíhající práce a odstávky)
nebo www.vecr.cz (sekce: Poruchy a odstávky)

Dotiční programy pro rekonstrukce domů

V listopadu roku 2020 byl ukončen dotační program EU na energetickou modernizaci bytových domů (IROP) pro programové období 2014 až 2020. SBD NH jej v průběhu těchto let využilo k provedení modernizace fasád včetně oprav lodžii a získalo dotaci u více než 40 domů, kde rozsáhlá rekonstrukce fasády ještě neproběhla v dřívějším období. Poslední dvě žádosti i přes podání v řádném termínu již nebyly bohužel z důvodu nedostatku finančních prostředků v programu IROP uspokojeny.

Kromě tohoto programu je nadále možnost využít běžící dotační programy Státního fondu podpory investic PANEL 2013+ a program ZATEPLENÍ.

Ministerstvo životního prostředí nově připravuje vyhlášení programu ZELENÁ ÚSPORÁM pro bytové domy na území celé České republiky (zatím bylo možné tento program využít pouze pro území hl. města Prahy a pro rodinné domy). Předpoklad vyhlášení podmínek je červen 2021. SBD NH bude i nadále dle potřeb jednotlivých domů využívat tyto možnosti čerpání dotací tak, aby opravy domů byly co nejvýhodnější.

Pojištění bytového domu

Často se nás ptáte, zda si máte kromě pojištění domácnosti sjednat také **pojištění** nemovitosti. Družstevníci i vlastníci jednotek v domech a garážových objektech, kde vykonává správu Stavební bytové družstvo Nová huť, se o tento druh pojištění již nemusí starat.

Všechny tyto nemovitosti využívají výhody rámcového pojištění sjednaného SČMBD (Svaz českých a moravských bytových družstev) s pojišťovnou **Kooperativa pojišťovna, a.s.** v širokém rozsahu krytí různých pojistných událostí.

Cena tohoto pojištění je řádově až o 60 % nižší než obvyklá cena nabízená na trhu.

Výše uvedené pojištění obsahuje pojištění věcí (majetku) ALL RISK, odpovědnosti za újmu, pro případ odcizení, vandalismu a jiné poškození, skel, nepřímého úderu blesku, nákladů na náhradní ubytování v souvislosti s živelní událostí po dobu 3 měsíců, strojů, elektroniky, úniku vody – vodné a stočné, desinfekčních a desinsekčních nákladů, potrubí a rozvodů. Podrobnější rozpis těchto pojištění byl uveden ve Zpravodaji SBD NH v červnu 2018.

V roce 2020 došlo k odškodnění pro 10 středisek družstva, 45 společenství vlastníků a 2 bytová družstva. Bylo to 75 pojistných událostí a celková částka odškodnění činila 1,215 mil. Kč, z toho nejvíce událostí se týkalo vandalismu (počet 25 v celkové výši 240 tis. Kč), nejvyšší odškodnění připadalo na živelní události (počet 12 v celkové výši 543 tis. Kč). V celkové výši za rok 2020 není zahrnuto 15 pojistných událostí, které se týkaly dezinfekce – likvidace štěnic, a které vznikly v roce 2020. Jejich odškodnění bylo provedeno až v roce 2021 v celkové výši 186 tis. Kč.

V případě, že dojde ve vašem bytě, domě či objektu garáží k pojistné události, prioritně je nutné informovat příslušného pracovníka referátu provozní správy SBD NH (kontakt je na domovní nástěnce a webu družstva). Ten zároveň sdělí, zda je možné danou událost uplatnit u pojišťovny a jaké kroky je potřeba učinit (pořízení fotodokumentace, příp. kontrola na místě apod.). V případech vandalismu nebo odcizení je v první řadě povinností přivolat Policii ČR k zaevidování této události a zároveň vzniklou škodu řádně zdokumentovat – vyfotografovat. Potřebné administrativní kroky související s uplatněním požadavku na finanční náhradu vzniklé pojistné události následně zajistí příslušný pracovník referátu provozní správy SBD NH. Kontaktování Policie ČR, zajištění potřebné fotodokumentace a informování SBD NH je plně v kompetenci členů výborů samosprávy, popřípadě domovníka SVJ.

Pokud vás zajímá konkrétní částka, kterou v rámci pojištění nemovitosti hradíte zálohově každý měsíc, naleznete ji ve svých předpisech. Družstevníci v předpisu „Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu“ a vlastníci v „Rozpisu výše příspěvku vlastníka jednotky na správu domu a pozemku a rozpisu výše záloh na plnění spojená s užíváním bytu“. V obou případech je to položka „pojištění domu“.

Závěrem bychom vás chtěli upozornit, že v případě **pojištění domácnosti** je možné na žádost pojištěného sjednat pojištění s příslušnou agenturou výše uvedené pojišťovny (pojistitele) dle platného sazebníku pojistitele a dle konkrétních požadavků pojištěného. Při uzavření tohoto druhu pojištění se poskytuje **sleva** pojištěnému, zahrnutému v Rámcové pojistné smlouvě, ve výši až **30 %** z předepsaného pojistného. Její poskytnutí uplatní pojištěný při uzavírání konkrétní pojistné smlouvy.

Rejstřík společenství vlastníků jednotek (SVJ)

V posledním roce jsme obdrželi mnoho dotazů z řad převážně vlastníků na téma informace o společenství vlastníků jednotek. Ptali jste se např. jak se jmenuje vaše SVJ, kdo byl zvolen do funkce či, kde najdete stanovy a roční účetní závěrku. Všechny odpovědi na tyto dotazy jsou obsaženy v **Rejstříku SVJ**.

Rejstřík společenství vlastníků jednotek je, stručně řečeno, přehledem základních informací o SVJ. Tuto evidenci vedou rejstříkové (krajské) soudy, v našem případě je to Krajský soud v Ostravě. Zpřístupnění údajů zapsaných v rejstříku je všem umožněno prostřednictvím internetových stránek Ministerstva spravedlnosti www.justice.cz, ze kterých je možno zdarma si stáhnout verzi výpisu daného SVJ ve formátu pdf.

Zákon o veřejných rejstřících přesně vymezuje, jaké konkrétní skutečnosti vztahující se k SVJ se do tohoto rejstříku zapisují. Jedná se o tyto informace:

- datum zápisu a datum vzniku SVJ;
- spisová značka, pod kterou je SVJ u rejstříkového soudu vedeno;
- název a sídlo SVJ;
- právní forma (vždy společenství vlastníků jednotek);
- identifikační číslo (IČO);
- název nejvyššího orgánu SVJ (vždy shromáždění vlastníků);
- název statutárního orgánu (předseda společenství vlastníků nebo výbor);
- jméno a příjmení, datum narození, adresa pobytu a datum vzniku členství a funkce v případě členů statutárního orgánu, fyzických osob;
- název, IČO, sídlo a datum vzniku funkce v případě, kdy je statutárním orgánem právnická osoba, včetně jména a příjmení, data narození a adresy pobytu toho, kdo právnickou osobu při výkonu funkce zastupuje;
- počet členů statutárního orgánu;
- způsob jednání za SVJ;
- název kontrolního orgánu, pokud je zvolen (revizor nebo kontrolní komise);
- jméno a příjmení, datum narození, adresa pobytu a datum vzniku členství a funkce v kontrolním orgánu.

Součástí Rejstříku společenství vlastníků jednotek je také **Sbírka listin**. Ta je vedena rovněž rejstříkovým (krajským) soudem a jejím obsahem je soubor zákonem vymezených dokumentů týkajících se konkrétního SVJ. Tyto dokumenty zasílá rejstříkovému soudu přímo SVJ, kterého se dokumenty týkají. Do Sbírk listin se zakládají především dokumenty prokazující **založení SVJ** (notářský zápis) a **úplné znění stanov SVJ**. Dále se zde vkládají dokumenty vztahující se k volbě konkrétních osob do statutárního nebo nepovinného kontrolního orgánu SVJ (zápis ze shromáždění vlastníků nebo výsledek rozhodnutí mimo zasedání) a v neposlední řadě také **roční účetní závěrka** za příslušný rok. Za řádné vložení zákonem stanovených dokumentů do Sbírk listin je zodpovědný statutární orgán SVJ.

Postup vymáhání dluhů vlastníků v SVJ

Vlastníci jednotek (bytů nebo garáží) mají na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, povinnost přispívat na správu domu a pozemku a platit zálohy na plnění spojená s užíváním bytu či garáže, jakož i hradit případné nedoplatky s těmito plněními související. Platební morálka vlastníků jednotek je pravidelně sledována pověřenými pracovníky SBD NH. V případech, kdy k úhradě dlužných plateb nestačí leckdy i **opakované zaslání upomínek**, přebírá vymáhání pohledávek právní oddělení SBD NH. To podnikne další kroky směřující k tomu, aby dlužná částka byla uhrazena či zákonnými prostředky vymožena.

Prvním krokem směřujícím k vymáhání dlužné částky je tzv. **předžalobní výzva**, kterou je vlastník jednotky vyzván, aby uhradil svůj dluh vůči společenství vlastníků jednotek v dodatečné lhůtě s tím, že pokud k úhradě nedojde, přistoupí společenství vlastníků k podání žaloby. V praxi se pak často setkáváme s tím, že dlužníci na základě zaslání předžalobní výzvy kontaktují právní oddělení nebo referát provozní úctárny se žádostí o umožnění úhrady dluhu formou **splátkového kalendáře**. Ve většině případů je takovéto žádosti vyhověno.

V případě, že vlastník jednotky na předžalobní výzvu nijak nereaguje nebo poruší podmínky splátkového kalendáře, přistoupí právní oddělení k sepsání **žaloby**, případně návrhu na vydání platebního rozkazu či elektronického platebního rozkazu. S tím je spojena povinnost dlužníka zaplatit soudní poplatek, jehož výše se odvíjí od výše žalované částky. V případě úspěšného soudního řízení uloží soud vlastníkově jednotky rozsudkem (či platebním rozkazem) povinnost zaplatit dlužnou částku, včetně nárokovaného příslušenství (dalších poplatků či úroků z prodlení) a náhrady nákladů řízení (právní zastoupení). Není-li ve stanovené lhůtě dlužná částka uhrazena, stane se rozhodnutí soudu vykonatelné, a je tedy možné vymoci ho soudně nebo exekučně.

Pokud je pohledávka vymáhaná prostřednictvím **exekuce**, zjišťuje soudní exekutor majetek dlužníka, a pokud má vlastník jednotky alespoň nějaký majetek, měl by být nárok společenství vlastníků vymožen (srážky ze mzdy dlužníka, obstavení bankovního účtu, prodej movitých a nemovitých věcí).

Další možnost, jak řešit pohledávky, nastává v situaci, kdy má vlastník jednotky více dluhů a více věřitelů. Může se tak ocitnout v úpadku a požádat o povolení **oddlužení v rámci insolvenčního řízení** (osobní bankrot). Každé zahájení insolvenčního řízení je zveřejňováno v insolvenčním rejstříku, který je veřejně dostupný prostřednictvím internetových stránek Ministerstva spravedlnosti ČR na adrese www.justice.cz v záložce Insolvenční rejstřík. Zahájení a průběh insolvenčního řízení jsou pravidelně kontrolovány u všech vlastníků jednotek (nejen dlužníků) pověřenými pracovníky referátu provozní úctárny SBD NH, a to minimálně 1x měsíčně. Ve zjištěných případech je co nejdříve po zahájení insolvenčního řízení podána přihláška pohledávek společenství vlastníků jednotek (nejpozději ve lhůtě uvedené v rozhodnutí insolvenčního soudu o úpadku). Přihlášku pohledávek do insolvenčního řízení zasílá právní oddělení SBD NH ve spolupráci s referátem provozní úctárny.

Revize technických zařízení domů a lhůty pro jejich provádění

Jednou z mnoha činností Stavebního bytového družstva Nová huť týkající se výkonu správy společných částí domu a pozemku z hlediska provozního a technického, jsou revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií a jiných společných zařízení podle technického vybavení každého domu. Výčet předpisů k provádění těchto činností je rozsáhlý, termíny jsou dány příslušným zněním zákonů a norem či návody výrobců.

O realizaci těchto odborných činností jsou vlastníci jednotek informováni na shromáždění vlastníků jednotek a družstevníci na členské schůzi samosprávy (domovní schůzi), kde jsou projednávány v rámci schvalování plánu oprav.

Elektro

Povinnost provádět revize na elektro rozvodech a zařízeních vyplývá z ČSN 33 15 00, hromosvody jsou revidovány dle ČSN 34 13 90. Uvedené normy určují lhůty pro provádění revizí v jednotlivých případech dle konkrétních podmínek provozování elektro rozvodů a zařízení.

Kontrola nouzového osvětlení se provádí dle směrnice SBD NH 1x za 3 měsíce.

Zajišťuje: středisko elektro

Plyn

U plynových rozvodů a zařízení se provádí kontrola 1x ročně, revize 1x za 3 roky.

Zajišťuje: středisko plyn

Výtahy

Provozní prohlídky výtahů se provádějí u výtahů určených k dopravě osob nebo osob a nákladů jednou za dva týdny, pokud není v návodu k použití stanoveno jinak. Odborné prohlídky (revize) se u starších výtahů provádí 1 x za 3 měsíce, u výtahů po výměně 1 x za 4 měsíce. Odborné zkoušky výtahů se provádí 1 x za 3 roky. Opakované inspekční prohlídky výtahů se u starších výtahů provádí 1 x za 6 let, u výtahů po výměně první inspekční prohlídka za 9 let, následně co 6 let.

Zajišťuje: středisko výtahy a smluvní dodavatel

Věcné prostředky požární ochrany

Požární preventivní prohlídky v bytovém domě, kontroly požárně bezpečnostního zařízení a provozuschopnosti hasicích přístrojů se provádí 1x ročně, periodická tlaková zkouška pro vodní hasicí přístroje 1x za 3 roky, pro práškové 1x za 5 let. Rozsah předepsaných revizí, kontrol a prohlídek u bytových domů i objektů garáží se může lišit dle specifik daného objektu (počet podlaží). Nedílnou součástí revizních zpráv jsou i termíny k odstranění zjištěných závad, kdy je potřeba zajistit odstranění závad vyplývajících z revizních zpráv.

Zajišťuje: smluvní dodavatel a referát BOZP a PO

Spalinové cesty

Spalinové cesty musí být minimálně 1 x ročně kontrolovány a čištěny, revize spalinové cesty se provádí při jejím uvedení do provozu, nebo po každé její změně. Tyto činnosti se týkají výhradně těch bytových domů ve správě SBD NH, kde jsou plynové kotelny.

Zajišťuje: smluvní dodavatel

Porušování domovního řádu

Velice často se v praxi setkáváme se stížnostmi, které se týkají výrazného a opakovaného porušování domovního řádu. Jedná se např. o znečišťování a poškozování společných prostor, rušení nočního klidu, hlasitou hudbu či televizi, hádky sousedů, křik dětí nebo štěkajícího psa apod. Uživatel bytu, ať už se jedná o vlastníka či družstevníka, nesmí být v užívání bytu či společných částí domu omezován. Na druhou stranu ale také nesmí svým jednáním ohrožovat nebo obtěžovat ostatní obyvatele domu, a to takzvaně **nad míru přiměřenou místním poměrům**, což jsou pravidla pro chování v domě, která popisuje **domovní řád**.

Poklidné bydlení v domě často narušují **pronájmy bytů**. Za nedodržování pořádku či rušení ostatních obyvatel domu osobami, které jsou zde v podnájmu, odpovídá pronajímatel bytu, který však velice často není ochoten situaci řešit. Někdy tak mezi sousedy dochází k vypjatým situacím, při nichž je v extrémních případech volána policie z důvodu hluku nebo i vandalismu v domě.

Domovní řád nezakazuje **chov domácích zvířat**. Jak pro vlastníka, tak i družstevníka však platí, že chovem zvířat nesmí nikoho poškozovat či ohrožovat a ani nesmí být chov nepřiměřený místním poměrům. Zdá se být samozřejmostí, že za těchto podmínek lze v bytě chovat „domácí mazlíčky“, ale rozhodně není možné chovat slepice či králíky na balkóně, a to minimálně kvůli nepořádku a zápachu. Pro některé „zapálené chovatele“ to ale samozřejmostí není a pak je třeba zjednat nápravu domluvou nebo i soudní cestou.

Prvním krokem při řešení porušování domovního řádu by měl být pokus dohodnout se se sousedem na nápravě. Pokud s ním ale není rozumná řeč, lze se například při nedodržování nočního klidu obrátit na policii. Stejně tak lze postupovat, jestliže máte podezření, že se soused dopouští přestupku nebo dokonce trestného činu (varna drog). Nejčastěji je policie přivolávána při nedodržování nočního klidu. Produkuje-li soused v průběhu dne hluk takové intenzity, že překračuje zákonné limity, může zasáhnout také krajská hygienická stanice.

Pokud jsou všechny tyto pokusy o řešení neúspěšné, je třeba informovat Stavební bytové družstvo Nová huť. Na základě písemné stížnosti obyvatel domu nebo výboru členské samosprávy nebo kontrolního orgánu SVJ, je provedeno prověření oprávněnosti stížnosti pracovníkem družstva. Pokud je prokázáno, že k porušení domovního řádu skutečně došlo,

je každý zodpovědný vlastník či družstevník povinen zajistit okamžitou nápravu tohoto nevyhovujícího stavu. K této nápravě je uživatel bytu písemně vyzván právním oddělením SBD NH. V případě, že náprava není ve stanoveném termínu zjednána, je na Stavebním bytovém družstvu Nová huť, aby tuto situaci v krajním případě řešilo třeba i soudní cestou. Problémové chování některých obyvatel domu je v praxi bohužel obtížně řešitelné i v případě podání žaloby. Proto připomínáme, že jednotlivá narušování pořádku v domě či způsobené škody je třeba mít dobře zdokumentována (např. fotografie či kamerový záznam). Pokud by se totiž jednalo pouze o ojedinělý případ, nebyla by žaloba úspěšná.

Ve společných prostorách domu se se svými sousedy budete potkávat i nadále, a tak je dobré věnovat trochu přemýšlení a vlastní aktivity tomu, aby byly sousedské vztahy pokud možno přátelské, nebo alespoň korektní. Sousedy si nevybíráme...

Odečty bytových vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů pro vyúčtování za rok 2020

Vzhledem k situaci, která panovala na konci roku 2020 v souvislosti s průběhem epidemie Covid-19, bylo provedení odečtů vodoměrů, patních měřidel a rozdělovačů topných nákladů (RTN) uskutečněno po dohodě se všemi zainteresovanými odlišným způsobem než v minulých letech.

Odečty bytových vodoměrů a patních měřidel zajistilo SBD NH pro smluvního partnera firmu Drilling Trade s.r.o. formou odečtových formulářů tak, aby kontakt mezi odečtářem a uživatelem bytu byl co nejvíce minimalizován.

Pokud se jednalo o odečty RTN, zde bylo dohodnuto s odečtovými firmami rovněž omezit návštěvu jednotlivých bytů na minimum.

Celkem velké množství společenství vlastníků jednotek (SVJ) mělo odsouhlasenou výměnu kapilárních RTN za rádiové, případně docházela životnost baterií u digitálních či rádiových RTN. V těchto případech se odečet provedl při výměně RTN, tzn. jen s jednou návštěvou bytu. Uvedené skutečnosti nás přesvědčily, že přechod k dálkově provedeným odečtům, jak u vodoměrů, tak u RTN, jsou tou správnou cestou. Budeme tedy nadále uplatňovat pokud možno co nejrychlejší přechod k této technologii.

Nabídka pronájmu nebytového prostoru

Stavební bytové družstvo Nová huť nabízí k pronájmu prostor na adrese Na Výspě 647/10 v Ostravě - Výškovicích. Jedná se o místnost o celkové výměře 15,12 m² situovanou v suterénu budovy ekonomického úseku našeho družstva. Podlaha místnosti je v úrovni venkovního terénu (asfaltová plocha). Místnost je vytápěná. Prostor je ihned k dispozici.

Cena pronájmu: 600,- Kč/m²/rok + náklady na dodávku služeb spojených s nájmem (teplo, elektřina).

Kontakt pro zájemce: ekonomická náměstkyně Ing. Vltavská, tel. 596 763 005, e-mail: vltavska@sbdnh.cz.

Jmenný telefonní a e-mailový seznam zaměstnanců 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 a členské oddělení	Hrehušová	41	hrehusova@sbdnh.cz
	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	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	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	Kapusta	23	kapusta@sbdnh.cz
	Barnošáková	58	barnosakova@sbdnh.cz
Energetik	Buroň	29	buron@sbdnh.cz
Mistr řemesel	Maršálek	34, 61	marsalek@sbdnh.cz
Oddělení správy bytového fondu	Janičková, Ing.	59	janickova@sbdnh.cz
	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	Strouhal	30, 596 740 248	strouhal@sbdnh.cz
	Siwek	30, 596 740 248	siwek@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

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