

ZPRAVODAJ

Stavební bytové družstvo Nová huť



Prosinec 2022

Slovo úvodem

S blížícím se koncem roku 2022 Vám chceme opět předat pár informací o dění v našem družstvu. Věříme, že i v hektickém předvánočním čase si najdete chvílku na přečtení tohoto periodika.

V letošním roce už na nás nečíhala žádná restriční covidová opatření a zaměstnanci družstva tak mohli plnit své pracovní povinnosti v běžném režimu a v plném rozsahu. Touto cestou bychom Vám chtěli poděkovat za Vaši ochotu, vstřícnost a spolupráci při řešení a realizaci všech letošních úkolů spojených se správou domů a pozemků. Zároveň bychom chtěli poděkovat všem zaměstnancům SBD NH za jejich obětavou a poctivou práci pro další rozvoj a fungování našeho družstva i družstevnictví obecně.

Koloběh životních událostí je nezastavitelný proces. A tak navzdory uklidňující se covidové epidemii nám připravil další rány (energetickou a následně i ekonomickou krizi) způsobené nejen válečným konfliktem na Ukrajině. Důsledky již zasáhly nebo zasáhnou do životů nás všech. Tíží nás vysoké ceny paliv, energií, potravin apod. Zvyšují se ceny stavebních materiálů, prací a většiny služeb. Všichni v družstvu se však snaží hledat úspory a způsoby, jak tuto nelehkou dobu zvládnout.

S ohledem na všechny tyto negativní události Vás chceme ujistit, že Stavební bytové družstvo Nová huť i nadále zůstává stabilním družstvem a partnerem připraveným uspokojit všechny požadavky svých členů i zákazníků.

Náš cíl zajišťovat a udržovat kvalitní, moderní a zároveň ekonomicky hospodárné bydlení pro všechny naše klienty se nemění. V rámci komplexní správy domů, bytů i garáží poskytujeme a budeme i do budoucna poskytovat kvalitní a efektivní služby jak pro společenství vlastníků jednotek, tak i pro další bytová družstva či majitele domů. Chtěli bychom zde také vyzdvihnout ty z Vás, kteří se aktivně zapojujete do činnosti v jednotlivých domech, a tím nám pomáháte tento cíl uskutečňovat. Děkujeme Vám za Vaše úsilí.

Rok 2022 pomalu odchází a nahradí ho rok nový. Nikdo z nás neví, co nám rok 2023 přinese. A tak nám dovoluňte popřát Vám hlavně pevné zdraví, štěstí a ustálení životních jistot. Alespoň malým přispěním se o to budeme snažit i my.

Děkujeme za Vaši důvěru a přejeme Vám i Vaším rodinám, pokud možno příjemné prožití vánočních svátků a šťastný nový rok 2023.

Ing. Darina Slováková
předsedkyně představenstva SBD NH

Ing. Lubomír Šebesta
ředitel SBD NH

Oznámení o celozávodní dovolené

Z důvodu hospodárného provozu správy družstva bude ve dnech 27. až 30. prosince (úterý - pátek) 2022 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. 2022 do 1. 1. 2023 včetně řešeny následujícím způsobem:

- **opravy výtahů** budou prováděny formou pohotovostní služby, kterou je možno objednat na telefonu se záznamníkem. Číslo tohoto telefonu je **596 740 245** (poruchová pohotovost SBD NH) a **777 100 216** (poruchová pohotovost VÝTAHY OSTRAVA SERVIS s.r.o.). 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.

SBD NH - profesionální předseda společenství

Historicky prvním „esvéječkem“, kde bylo Stavební bytové družstvo Nová huť zvoleno do funkce statutárního orgánu (tehdy to byla funkce pověřeného vlastníka), bylo Společenství vlastníků Gen. Sochora 1263, 1264, 1265, které vzniklo dne 27. 6. 2001.

Za těch více než 20 let jsme postupně založili 236 společenství vlastníků jednotek. Nejvíce to bylo v roce 2019, kdy jsme jich ustavili rovných 100. Ve více než 70% z nich bylo družstvo zvoleno předsedou společenství. Aktuálně se tedy v pozici statutárního orgánu - předsedy společenství vlastníků staráme o 172 domů.

V průběhu let jsme postupně rozšířili činnosti potřebné jak pro výkon funkce profesionálního předsedy společenství vlastníků, tak pro zajištění komplexní správy domu a pozemku společenství vlastníků jednotek (SVJ). Vytvořili jsme stabilní tým, který má jednotlivé domy na starosti ať už po stránce ekonomické, provozně-technické nebo právní.

Profesionální předseda společenství vlastníků jakožto statutární orgán podléhá rozhodování shromáždění vlastníků. Jeho hlavním úkolem je řízení, plnění usnesení shromáždění vlastníků, kontrola stavu a rozhodování o běžných či bezodkladných záležitostech společenství. V průběhu roku sledujeme hospodaření, ekonomickou situaci a řešíme případné dlužníky ve společenství. Zajišťujeme smluvní závazky společenství, kontrolujeme dodavatele a díky zkušenosti z oboru umíme navrhnout optimální řešení pro různé domy. Koordinujeme zajištění potřebných oprav, ať už těch plánovaných nebo těch havarijních. Staráme se o běžný provoz domu, o klíče od společných prostor, pečujeme o kamerové systémy apod. Navrhujeme postupy řešení a předkládáme je shromáždění vlastníků k projednání. Na základě krátkodobého a dlouhodobého plánu oprav zajišťujeme provedení oprav včetně realizace výběrových a poptávkových řízení, dozor nad průběhem prací a řešení případných reklamací.

Díky vzájemné spolupráci můžeme společně předejít větším škodám na majetku společenství vlastníků. Například nahlášením technické závady na domě, uzavřením hlavního uzávěru vody před příjezdem havarijní služby, provedením drobné činnosti domovní údržby atd. Pomáháme vám uklidnit sousedské spory, někdy i nad rámec kompetence statutárního orgánu. Umíme doporučit vhodná řešení. Opíráme se přitom o zkušenosti a příběhy z dalších společenství vlastníků a také máme leckdy potřebný odstup a nestranný pohled na danou záležitost. Stále se snažíme o individuální přístup ke každému domu, protože každé společenství vlastníků jednotek má své specifické potřeby, jinou ekonomiku, jiný technický stav domu, jiné úspory a jiné možnosti díky složení obyvatel.

Na statutární orgány jsou kladeny stále větší nároky - potřeba znalostí jak ekonomických, provozně-technických, právních, tak i manažerských. Předseda společenství vlastníků zodpovídá za dodržování zákonných povinností ve vztahu k dalším subjektům (např. smluvním partnerům, finančnímu úřadu, krajskému soudu), kontroluje dodržování povinností vlastníků ve společenství a samozřejmě také umožňuje naplňování jejich práv. Stará se o vás zkušený a dobře fungující tým zaměstnanců. Naplňujeme tak předpoklady pro komplexní zajištění správy domu a pozemku na profesionální úrovni.

Každý vlastník - člen daného společenství má zodpovědnost nejen za svůj, ale i společný majetek. Je třeba nebýt lhostejný k událostem v domě a spolupracovat. Prioritně se aktivně účastnit dění ve společenství - je potřeba zúčastňovat se prezenčního shromáždění vlastníků nebo písemného rozhodování mimo zasedání (per rollam), kde se rozhoduje (nejen) o zásadních věcech a dění v SVJ.

Vypnutím radiátorů se vydajů za teplo nezbavíte

Každoročně se opakují vaše dotazy ohledně nákladů na teplo v případech, kdy byt nevyužíváte nebo máte topení vypnuté. Skutečnost je taková, že bez ohledu na vypnuté radiátory,

musí celým domem kolovat teplo, které zaplatíte. Každý byt je součástí celého domu, v jehož otopné soustavě teplo stále koluje. Byty nejsou izolovanými tepelnými jednotkami, takže je nelze oddělit od ostatních částí bytového domu a vyjmout je ze vzájemných tepelných vazeb. Skutečnost, že bytový dům byl projektován a kolaudován jako ústředně vytápěný objekt se stavebně tepelnými vlastnostmi použitých materiálů, se tak promítá do služby vytápění a do zpoplatnění této služby.

Výdaje za teplo se skládají ze dvou složek - základní a spotřební. Základní složka činí nejčastěji 40 - 50 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složka. Základní složka se platí v každém případě, tedy i tehdy, když doma netopíte. Základní složkou se podílíte na celkových nákladech na přípravu a dopravu tepla k bytu. Zahrnuje i vytápění společných prostor, které také využíváte. Celková základní složka se dělí mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.

Spotřební složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů rozdělovačů topných nákladů. U jednotlivých místností se při výpočtu spotřeby tepla zohledňuje také jejich „nevýhodné“ umístění, například severní strana, přízemí či naopak byt pod střechou.

Je nutné si uvědomit i skutečnost, že prostým vypínáním radiátorů dochází v rámci dané „stoupačky“ k citelnému omezení cirkulace topné vody a tím ke zhoršení vytápění i v bytech, které k vytápění přistupují zodpovědně. Dále při následném zapnutí radiátoru (např. po příchodu z práce) se neúměrně zvyšují náklady na vytápění - za dobu nepřítomnosti při vypnutém radiátoru totiž dojde k prochlazení stěn, podlah a dosažení optimálního stavu pak vyžaduje podstatně více tepla, než kdyby radiátor topil na průměrnou teplotu kontinuálně.

Významná je pro „spořivé“ domácnosti i vyhláškou stanovená výše maximální odchylky od průměrné ceny za teplo v zúčtovací jednotce na metr čtvereční započitatelné podlahové plochy. Účtovaná cena může klesnout oproti průměru jen o pětinu. To znamená, že ti, kdo „berou“ teplo od souseda, nebo ti, kdo neotočí za celý rok termoventilem radiátoru, zaplatí i tak na metr čtvereční započitatelné podlahové plochy 80 % průměrné spotřeby zúčtovací jednotky.

A na závěr jedno upozornění: Náš dodavatel tepla, společnost Veolia Energie ČR, a.s., oznámila, že od 1. ledna 2023 změní ve vyúčtování tepelné energie jednotku. Všechny dosud uváděné ceny v Kč/GJ budou nahrazeny cenami v Kč/kWh. Bude možné tak jednoduše srovnat cenu za teplo s cenami dodavatelů plynu či elektřiny, které jsou v Kč/kWh uváděny již delší dobu. Pro přepočítání nepotřebujeme žádné složité matematické operace, jednoduše:

$$1 \text{ GJ} = \frac{1}{3,6} \times 1000 \text{ kWh} \quad (1000 \text{ kWh} = 1 \text{ MWh})$$

neboli: 1 Megawatthodina (MWh) = 3,6 Gigajoule (GJ)

V souvislosti s předchozím článkem a pro Vaši orientaci předkládáme základní informace o legislativních změnách, které ovlivní ceny energií pro Vás, koncové spotřebitele, v letošním a příštím roce.

Nařízením vlády č. 262/2022 Sb. o příspěvku na úhradu nákladů za energie dochází k **odpuštění poplatku za obnovitelné zdroje** elektrické energie, a to od 1. 10. 2022 do 31. 12. 2023. Jedná se o částku 599 Kč/MWh. Dále bude dle tohoto nařízení všem odběrným místům s distribuční sazbou D01d, D02d a D25d (tzn. běžným domácnostem) poskytnut **příspěvek ve výši 3.500 Kč**. Příspěvek bude všem domácnostem v období říjen až prosinec 2022 automaticky zohledněn v každé z nejbližších zálohových plateb minimálně v rozsahu jedné třetiny příspěvku.

Nařízením vlády č. 298/2022 Sb. o stanovení cen elektřiny a plynu v mimořádné tržní situaci byly stanoveny **maximální ceny energií** - tzv. zastropování cen energií. Cenový strop se týká roku 2023, platí tedy **od 1. ledna 2023** pro všechny odběratele připojené na nízké napětí bez omezení spotřeby:

- cena za dodávku **elektřiny se stanoví ve výši 5 Kč/kWh bez DPH (6,05/kWh s DPH)**,
- u **plynu bude cenový strop zaveden ve výši 2,50 Kč/kWh bez DPH (3,025/kWh s DPH)**.

Upozorňujeme, že výše uvedené ceny jsou pouze za „komoditu“, tedy bez distribučních a dalších poplatků spojených s dodávkou. U elektřiny tak bude konečná cena po zastropování činit pro spotřebitele cca 8,80 Kč/kWh s DPH, u plynu by neměla přesáhnout 4,- Kč/kWh s DPH.

Zastropování začne platit automaticky, Vy jako spotřebitelé nebudete muset o nic žádat.

Pro názorný příklad uvádíme porovnání ceny za 1 MWh elektřiny bez fixních plateb za jistič u průměrné čtyřčlenné rodiny s distribuční sazbou D02d (zdroj: výpočet Seznam Zpráv):

Sazba D02d	ceny v roce 2021 (před zvyšováním)	ceny na začátku roku 2022	Nastavený cenový strop od 1. 1. 2023	Predikce cen pro 1. čtvrtletí 2023
cena silové elektřiny	1 600	3 100	5 000	8 500
distribuce	1 633,0	1 633,0	1 633,0	1 633,0
systémové služby	113,5	113,5	113,5	113,5
daň z elektřiny	28,3	28,3	28,3	28,3
POZE (obnovitelné zdroje)	495,0	495,0	495,0	495,0
celkem bez DPH	3 869,8	5 369,8	7 269,8	10 769,8
DPH 21 %	812,7	1 127,7	1 526,7	2 261,7
Cena s DPH 21 %	4 682,5	6 497,5	8 796,5	13 031,5
Cenový růst jedné MWh meziročně)	x	139 %	135 %	201 %
Cenový růst jedné MWh (2021-2023)	278 %			
Zvýšení měsíční zálohy v Kč	x	541	733	1 086

Energie - orientace ve spotřebách

Možná Vás bude zajímat, kolik elektrické energie v domácnosti spotřebovávají některé spotřebiče a kolik nás to ročně stojí. V tabulce (zdroj: výpočet Seznam Zpráv) jsou uvedeny spotřeby typických spotřebičů v domácnosti i s vyčíslením částek v Kč za roční spotřebu, a to při zastropování ceny elektřiny ve výši 8,80 Kč/kWh (sloupec „Strop“), při průměrné letošní ceně elektřiny ve výši 10,- Kč/kWh (sloupec „Průměr 2022“) a pro srovnání také při loňské průměrné ceně elektřiny 4,70 Kč/kWh (sloupec „Rok 2021“):

	Denní provoz (příklad)	Spotřeba kWh/rok	Strop: 8,80 Kč/kWh	Průměr 2022: 10 Kč/kWh	Rok 2021: 4,70 Kč/kWh
Chladnička s mrazničkou C	Roční spotřeba	169	1 487	1 690	794
Pračka A	1 cyklus	179	1 575	1 790	841
Myčka na nádobí A	1 cyklus	197	1 734	1 970	925
Televize Plazma G	4 hodiny	225	1 980	2 250	1 058
Trouba A (2500W)	30 minut	456	4 013	4 560	2 143
Mikrovlnná trouba (1300W)	15 minut	119	1 047	1 190	559
Rychlovarná konvice (2200 W)	10 minut	133	1 170	1 330	625
Topinkovač (1090 W)	6 minut	40	352	400	188
Žehlička (3000 W)	30 minut	547	4 814	5 470	2 571
Jednoplátňkový vařič (2000 W)	1 hodinu	730	6 424	7 300	3 431
Fén (2000 W)	10 minut	121	1 065	1 210	569
Přímotop (1500 W)	4 hodiny po dobu 3 měsíců	548	4 822	5 480	2 576
Klasická žárovka (100 W)	3 hodiny	110	968	1 100	517
LED žárovka (10 W)	3 hodiny	11	97	110	52
Sušička prádla A++	Odhad roční sp.	235	2 068	2 350	1 105
Nabíjení mobilu	3 hodiny	22	194	220	103

Jak je patrné, i takový „mrňavý“ spotřebič, jakým je nabíječka mobilního telefonu, dokáže z našeho rozpočtu ročně ukousnout nějakou tu stokorunu... Šetřit elektřinou se zvláště při současných cenách rozhodně vyplatí!

Jak se vyznat v jednotkách ve vyúčtování spotřeby plynu

Byť s odečty a vyúčtováním spotřeby plynu nemá družstvo nic společného, čas od času se na nás obracíte s dotazy, jak převést (přepočíst) metry krychlové (m³), ve kterých plynoměr ukazuje spotřebu plynu, na kilowatthodiny (kWh) nebo megawatthodiny (MWh), které najdeme ve vyúčtování. Pro informaci zde uvádíme způsob převodu - pracuje se s jednoduchými koeficienty:

Převod z m ³ na kWh:	1 kWh = 1 m ³ × 10,55
Převod z m ³ na MWh:	1 MWh = 1 m ³ × 10,55 / 1000
Převod z kWh na m ³ :	1 m ³ = 1 kWh / 10,55
Převod z MWh na m ³ :	1 m ³ = 1 MWh × 1000 / 10,55

Úprava zálohových plateb (nejen) v důsledku navýšení cen energií

Energetická náročnost je v Česku aktuální téma. Evropský trh s elektřinou a s plynem v tomto roce postihlo hned několik pohrom, které mají za následek markantní zdražení. V neposlední řadě se samozřejmě projevuje také vliv inflace. To vše se negativně promítlo do cen energií, které tak výrazně vzrostly.

Poměrně často se nás ptáte, jak vysoké zálohy za teplo a vodu nyní platíte. Tyto informace jsou uvedeny ve vašem „nájemném“ (družstevníci) nebo v „rozpisu výše příspěvku a záloh“ (vlastníci). Zde naleznete kompletní předpis všech svých aktuálních měsíčních záloh. Tyto informace vám poskytne rovněž infosystém G5i, pokud jste si k němu zřídili přístup. Úprava zálohových plateb se zpravidla provádí v období po ročním vyúčtování, tedy v období dubna až června, kdy je již známa skutečná spotřeba z předchozího roku. **Vzhledem k letošní výjimečné situaci provádí družstvo v současné době k 1. 1. 2023 nejen změny tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu** (tzv. fondu oprav) dle jednotlivých usnesení shromáždění vlastníků, **ale také přepočít (ve většině případů navýšení) zálohových plateb na teplo, teplou užitkovou a studenou vodu.** V případě přepočtů družstvo vychází z vyúčtování služeb za rok 2021 a zároveň promítne do těchto záloh zvýšení cen v roce 2022 i předpokládaný cenový nárůst pro rok 2023. Nejvíce se tak do zálohových plateb promítne očekávané navýšení ceny za dodávku tepla pro rok 2023 o zhruba polovinu.

Další úpravy dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu u domů, kde proběhne shromáždění vlastníků v průběhu prosince 2022 až května 2023, budou provedeny k 1. 7. 2023 a s tím i cenové úpravy dalších služeb (výtahy, osvětlení společných prostor, úklid, pojištění apod.). Výjimkou budou úpravy dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu po ukončení splácení úvěru v průběhu roku.

Lze předpokládat, že nárůst poplatků za bydlení může být v desítkách procent oproti platbám v nedávné minulosti. Společně se správně nastavenými zálohami by se každý z nás měl začít zamýšlet nad svým chováním z pohledu spotřeby a začít měnit své návyky - nepřetápět (ale také nepodtápět) byt, omezit dlouhé sprchování coby relax po namáhavém dni, nesvítit v celém bytě bez ohledu na to, kde se členové domácnosti nacházejí, častěji kontrolovat stav zařizovacích armatur (kapající baterie, protékající nádržka WC) apod. Na druhou stranu větrat často, ale intenzivně a jen krátkou dobu, nekrotit zbytečně s termostatickými ventily od nuly do pětky, ale nastavit je na dvojku až trojku (21 °C). Každý stupeň navíc znamená nárůst spotřeby až o 6 %. Rovněž je třeba zpřístupnit radiátory, neměly by být zastaveny nábytkem ani skryty za dlouhými závěsy.

V případě zájmu o vyšší navýšení měsíčních záloh na teplo, teplou užitkovou a studenou vodu než obdržíte v rozpisu zálohových plateb, je možnost upravit výši záloh individuálně vyplněním žádosti a jejím doručení na adresu SBD NH. Formulář „Žádost o změnu výše záloh“ je k dispozici na stránkách družstva: www.sbdnh.cz – dokumenty – formuláře ke stažení. Formulář je stejný jak pro družstevníky, tak pro vlastníky.

Také můžete kontaktovat pracovnice referátu provozní účtárny:

- paní Jaroslava Jergová - e-mail: jergova@sbdnh.cz; tel.: 596 763 048,
- paní Janka Bogaňová - e-mail: boganova@sbdnh.cz; tel.: 596 763 064,
které vám s nastavením optimální výše záloh poradí.

Zhodnocování finančních prostředků SVJ

V souvislosti s nabídkami bankovních domů na výhodnější úročení peněžních prostředků i právníckým osobám vyjednalo SBD NH výhodné úročení u renomovaných bankovních domů pro všechna SVJ, ve kterých je ve funkci předsedy společenství.

Po rozboru financí v jednotlivých SVJ jsou peněžní prostředky ukládány jak na termínované vklady, tak i na spořicí účty s tím, aby byl zajištěn dostatek finančních prostředků na běžné fungování SVJ. Tento dodatečný finanční přínos do fondu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu mohou SVJ využít bez omezení na opravy domu apod.

Odečty bytových vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů (RTN)

Také v průběhu letošního prosince proběhnou odečty bytových měřičů - vodoměrů a RTN. V letošním roce se podařilo vyměnit téměř 50% bytových vodoměrů za rádiové, a to znamená, že se adekvátně snižuje i nutnost zpřístupnění bytů.

Pro kontrolu odečtů rádiových vodoměrů a následné spotřeby při vyúčtování doporučujeme, abyste si pokud možno v termínu nejbližším k datu 31. 12. 2022 23:59 hod. odečetli a zapsali či mobilem vyfotografovali stav vodoměru studené a teplé vody z číselníku vodoměru. Hodnoty vodoměrů k 31. 12. 2022 budou automaticky odečteny o půlnoci tohoto dne a následně uvedeny ve vyúčtování za rok 2022. Rádiové moduly zaznamenávají roční spotřebu vody v m³ na jedno platné desetinné místo.

Odečty rozdělovačů topných nákladů (RTN) si zajišťují odečtové firmy samy. V mnoha domech jsou již instalovány RTN s rádiovým přenosem, opět tedy bez nutnosti vstupu do bytu.

O zpřístupnění bytu pro odečty RTN trubičkových (včetně výměny za nové) nebo digitálních budete informováni formou vývěsek ve společných prostorách domů.

Nabídka pronájmu společných prostor

Stavební bytové družstvo Nová huť nabízí k pronájmu společný prostor o celkové velikosti **51,3 m²**. Jedná se o čtyři místnosti nacházející se v přízemí bytového domu na adrese **Josefa Kotase 33 v Ostravě - Hrabůvce**. Prostor má dva samostatné vstupy z úrovně terénu, je vytápěný, s dodávkou studené vody a vybavený WC.

Cena pronájmu **500,- Kč/m²/rok** + náklady na dodávku služeb spojených s nájmem (teplo, studená voda).

Prostor bude k dispozici po vyklizení stávajícího nájemce v prvním čtvrtletí roku 2023.

Kontakt pro zájemce: **sekretariát ředitele, tel. 596 763 003, nebo
bytová technička paní Pošová, tel. 596 763 019**

Informační systém G5i

Připomínáme, že s účinností od 1. 1. 2023 budou jedině na internetovém informačním systému INTEGRI G5i k dispozici podklady (materiály), které se budou projednávat na shromážděních vlastníků. Písemně bude rozesílána pouze pozvánka s programem shromáždění.

Žádost o přístup, pravidla používání i vstup do informačního systému naleznete na stránkách družstva: www.sbdnh.cz/infosystem.

Formuláře - jak si zjednodušit žádost či oznámení družstvu

Formuláře potřebné pro různá oznámení, žádosti, plné moci a další jsou k dispozici ke stažení na stránkách družstva www.sbdnh.cz, a to v záložce dokumenty, položka Formuláře ke stažení. Formuláře jsou rozděleny do dvou skupin - pro nájemce (družstevníky) a pro vlastníky v SVJ.

Během příštího roku budou vybrané formuláře postupně zpřístupňovány i pro interaktivní vyplnění a odeslání v elektronické formě z informačního systému G5i.

Členský poplatek SBD NH – informace pouze pro vlastníky

Připomínáme, že dle Organizační směrnice S 205 Poplatky za úkony, je termín pro úhradu poplatku za členství v SBD NH stanoven do 30. 4. kalendářního roku.

Pro členy družstva - vlastníky v SVJ (domy i garážové objekty), kde vykonává správu Stavební bytové družstvo Nová huť, je to částka 600,- Kč/rok. Pokud je v domě nebo v garážích zvolen výbor členské samosprávy, je tento poplatek určen pro členy tohoto výboru jako odměna za jejich práci pro dům, případně garáž.

Pro členy družstva - vlastníky v SVJ, kde Stavební bytové družstvo Nová huť nevykonává správu domu, je poplatek za administrativu a činnost spojenou se členstvím v družstvu stanoven ve výši 2.000,- Kč/rok.

ZPRAVODAJ na webu družstva

Z důvodu opakovaného navyšování ceny za doručování poštovních zásilek jsme bohužel nuceni ukončit zaslání tištěného družstevního Zpravodaje prostřednictvím České pošty, s.p.

Zpravodaj budeme i nadále standardně doručovat roznáškou do ostravských bytových domů ve správě Stavebního bytového družstva Nová huť.

Zpravodaj je rovněž zveřejňován v elektronické verzi na stránkách družstva (www.sbdnh.cz/zpravodaje), a to vždy v červnu a v prosinci. Naleznete tam vydání už od roku 1998.

Zplnomocnění k účasti na shromáždění vlastníků

V případě, kdy se jako vlastník jednotky nemůžete zúčastnit svolaného shromáždění vlastníků, můžete udělit jiné osobě (které důvěřujete, přičemž to nemusí být člen SVJ) plnou moc k zastupování. Formulář k vyplnění naleznete na stránkách družstva: www.sbdnh.cz - Dokumenty - Formuláře ke stažení - Formuláře pro vlastníky v SVJ - Plná moc k zastupování na shromáždění SVJ.

Tato plná moc nemusí být úředně ověřena, ale musí to být originál.

Schůzovní místnosti SBD NH

Shromáždění vlastníků jednotek se v naprosté většině případů koná v jedné ze dvou schůzovních místností Stavebního bytového družstva Nová huť - předsedy společenství, a to v zasedací místnosti výrobního úseku nebo v jídelně na ekonomickém úseku.

Zasedací místnost výrobního úseku družstva je na adrese **Hýlova 26/40** v Ostravě - Výškovicích a je snadno dostupná prostřednictvím MHD, a to jak tramvajemi č. 2, 3, 6, 7, 11 a 15 (zastávka Kino Luna), tak autobusovými linkami č. 27 nebo 41 (zastávka Kino Luna nebo další zastávka Staré Výškovice). Nasměrování k budově výrobního úseku je v areálu družstva označeno šipkami, stejně tak samotná budova je zřetelně označena.

Jídelna je vhodná pro uskutečnění shromáždění vlastníků s větším počtem členů SVJ a nachází se v **budově ekonomického úseku** SBD NH na adrese **Na Výspě 647/10** rovněž v Ostravě - Výškovicích. Dostupnost prostřednictvím MHD zajišťují autobusové linky č. 27 a 41, zastávka Staré Výškovice.

Rekonstrukce bytů z právního hlediska

Velice často se bohužel setkáváme se situacemi, kdy si vlastníci provedou rekonstrukci bytu, aniž by to oznámili statutárnímu orgánu společenství vlastníků. A přestože jsme se ve Zpravodaji o povinnostech uživatele bytu, který zamýšlí provést stavební úpravy bytu již zmiňovali, opakovaně se k této problematice vracíme, tentokrát z pohledu legislativy.

Co se týče rekonstrukcí uvnitř bytu, vlastník jednotky samozřejmě může stavebně upravovat svůj byt, nesmí ale bez předchozího souhlasu zasáhnout do společných částí, v souladu s občanským zákoníkem, § 1175, odst. 1, kde je definováno, že: *“Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.”* Pokud vlastník jednotky využije svého práva a stavebně upravuje svou jednotku, musí předem oznámit zamýšlené stavební úpravy nejen uvnitř svého bytu/nebytového prostoru, ale i těch zasahujících např. do obvodového pláště, vzhledu domu apod., opět v souladu s občanským zákoníkem, § 1182, odst. 1: *“Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je myšleno společenství vlastníků.”*

V praxi stačí, když vlastník před zahájením prací zašle statutárnímu orgánu společenství žádost, resp. oznámení a přiloží například projektovou dokumentaci nebo statické posou-

zení, podle kterých se budou stavební práce provádět, a vyčká na jeho písemné stanovisko. 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 ohlášení. Přesto nelze vyloučit dopad na společné části, a tím i dopad na další vlastníky jednotek. Oznamovací povinnost má vlastník jednotky z toho důvodu, aby osoba odpovědná za správu domu a pozemku mohla stavební úpravy posoudit a případně zvážit jejich důsledky.

Dále musí vlastník jednotky umožnit na základě předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části - v souladu s občanským zákoníkem, § 1182, odst. 2: *“Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu.”* Společenství vlastníků je tedy oprávněno vlastníka jednotky vyzvat i ke zpřístupnění bytu/nebytového prostoru. To může nastat tehdy, pokud by vzniklo podezření, že by nějaký stavební zásah vlastníka jednotky mohl mít vliv na práva ostatních vlastníků (např. zásahem do společných částí může dojít i k narušení statiky domu apod.). Za tímto účelem si může statutární orgán přivést odborníka či znalce k odbornému posouzení. V případě porušení povinnosti přístup či prohlídku umožnit odpovídá vlastník jednotky za způsobenou škodu.

Pokud statutární orgán = osoba odpovědná za správu domu a pozemku dojde k závěru, že by mohlo dojít k vážnému ohrožení společných částí, může tato skutečnost vést až k podání žaloby. Soud může žalovanému uložit provedení konkrétních vhodných a přiměřených opatření k odvrácení hrozící škody příp. nařídít uvedení stavby do původního stavu. Změny společných částí není vlastník oprávněn provádět. Změní-li vlastník jednotky společné části bez souhlasu osoby odpovědné za správu domu a pozemku, může se statutární orgán opět žalobou domáhat toho, aby vlastník vše uvedl v předešlý stav. V případě poškození společných částí je osoba odpovědná za správu domu a pozemku povinna uplatňovat právo na náhradu škody.

Jmenný telefonní a e-mailový seznam SBD NH podle oddělení

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

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

Úsek ředitele:

Oddělení	Jméno	Telefon 596 763 0xx	E-mail
Předsedkyně představenstva	Slováková, Ing.	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
Zástupce ek. náměstkyně	Mališ, Ing.	12	malis@sbdnh.cz
Bytové a členské oddělení	Hrehušová	41	hrehusova@sbdnh.cz
	Křištofová	42	kristofova@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
	Sukačová	47	sukacova@sbdnh.cz
	najemne@sbdnh.cz		najemne@sbdnh.cz
Pokladna	Kostelníková	46	kostelnikova@sbdnh.cz
SVJ a BD	Satková, Ing.	65	satkova@sbdnh.cz
	Veselá	56	vesela@sbdnh.c
	Huserová	54	huserova@sbdnh.cz
	Procházková, Bc.	56	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
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	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
Ostraha majetku	vrátnice	39	
Plyn	Strouhal	30, 596 740 248	strouhal@sbdnh.cz
Sklad	Kováčová	40	kovacova@sbdnh.cz mtz@sbdnh.cz
Technicko-dodava- telské oddělení	Fojtová, Ing.	49	fojtova@sbdnh.cz
	Beneš	66	benes@sbdnh.cz
	Pifka	31	pifka@sbdnh.cz
Výtahy	Đurian	35, 596 740 245	durian@sbdnh.cz
Výtahy - servis		602 718 504	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
naším klientům, družstevníkům
i vlastníkům klidné, spokojené
a pohodové prožití vánočních svátků.
Do roku 2023 přejeme mnoho štěstí,
zdraví a úspěchů v životě.*

Ing. Darina Slováková

předsedkyně představenstva SBD NH

Ing. Lubomír Šebesta

*zastupuje SBD NH
při výkonu funkce předsedy společenství*