

ZPRAVODAJ

Stavební bytové družstvo Nová huť



Červen 2024

Slovo úvodem

Vážení členové družstva, vážení nájemci a vlastníci,
další půlrok je za námi a my Vám předkládáme informace o dění (nejen) v našem družstvu.

Svět se kolem nás milovými kroky digitalizuje a i naše družstvo jde vstříc těmto moderním trendům. A tak Vám dnes poprvé představujeme náš zpravodaj jen v elektronické formě a takhle už to zůstane...

V dnešním úvodníku se budeme věnovat dlužníkům. A můžeme začít dobrou zprávou. Tedy snad dobrou zprávou. V množství legislativních změn, které mají nemalý dopad na činnost družstev v pozicích vlastníků, spoluvlastníků, správců či statutárních orgánů, se naskytla možnost ráznějšího zakročení proti dlužníkům. Ty, kteří za svůj byt neplatí například zálohy na dodávky teplé vody, lze od těchto služeb podle Nejvyššího soudu za splnění několika podmínek odstříhnout.

Každý bič na neplatiče je v době, kdy sice neroste absolutní počet dlužníků, ale spíše míra nevymahatelných pohledávek, žádoucí a vítaný. Vždyť dlouhodobě se podle Svazu českých a moravských bytových družstev nedaří vymoci asi 53 % dluhů. Jde o desetitisíce korun, v některých případech ale nesplácené závazky sahají do statisíců. Doteď byli dlužníci v klidu a domnívali se, že je od služeb nelze odpojit. Verdikt Nejvyššího soudu může pomoci bránit se vůči neplatičům účinněji.

V této souvislosti máme ještě jednu novinku pro vlastníky bytů. Nejvyšší soud také změnil dosavadní pohled na osud dluhů v dobrovolné dražbě bytu. Dosud se právníci domnívali, že závazky na nového majitele nepřecházejí, soud ale rozhodl opačně.

Snad se tedy můžeme v tomto červnovém úvodníku rozloučit optimistickým očekáváním dalšího vývoje legislativních změn, které nebudou naší práci stavět nové a nové překážky, ale naopak pomáhat je překonávat.

Přejeme Vám pohodové a klidné prožití nadcházejících letních dnů.

Ing. Darina Slováková
předsedkyně Představenstva SBD NH

Ing. Lubomír Šebesta
ředitel SBD NH

Informace o konání a usneseních Shromáždění delegátů SBD NH konaného 6. 6. 2024

6. června tohoto roku se konalo pravidelné shromáždění delegátů našeho bytového družstva s následujícím programem:

1. Zahájení
2. Volba komisí
3. Zpráva představenstva
4. Zpráva o výsledcích hospodaření družstva za rok 2023 a návrh na převedení zisku
5. Zpráva kontrolní komise
6. Zpráva mandátové komise
7. Schválení účetní závěrky za rok 2023 a schválení převedení zisku na úhradu ztráty z minulých let
8. Volba dvou členů Kontrolní komise SBD NH
9. Schválení auditora SBD NH pro rok 2024 až 2026
10. Diskuze
11. Závěr

Shromáždění delegátů přijalo k jednotlivým bodům programu následující usnesení:

ad 7.:

1. Shromáždění delegátů SBD NH schvaluje roční účetní závěrku za rok 2023.
2. Shromáždění delegátů SBD NH schvaluje převedení zisku ve výši 258 591,24 Kč na úhradu ztráty z minulých let.

ad 8.:

Shromáždění delegátů SBD NH zvolilo dva členy Kontrolní komise SBD NH do konce stávajícího funkčního období:

Ing. Karel Čech

Mgr. Vojtěch Bednařík

ad 9.:

Shromáždění delegátů SBD NH schvaluje s ohledem na výsledek výběrového řízení jako auditora SBD NH pro období let 2024 – 2026 společnost H audit s.r.o., IČ: 25357336, 28 října 1610/95, 702 00 Ostrava, která splnila všechny zadávací podmínky výběrového řízení a má po dobu tří let cenovou nabídku ve výši 120.000,- Kč bez DPH.

Představenstvo SBD NH děkuje všem delegátům, kteří se v souladu s jednacím řádem účastnili po celou dobu jednání zasedání shromáždění delegátů a umožnili tak projednání a přijetí usnesení ve všech bodech programu.

Výtah ze zprávy představenstva přednesené na Shromáždění delegátů SBD NH konaném dne 6. 6. 2024

... Rok 2023 už nebyl tak turbulentní, jako roky předchozí. Covid už není takový strašák jako býval, energetická krize pomalu odeznívá a snad i na vysokou inflaci budeme vzpomínat jako na špatný sen. A tak jsme se všichni mohli vrátit k obvyklému chodu a plnit své pracovní povinnosti v normálním režimu.

V celém uplynulém období zaměstnanci družstva řešili běžnou údržbu domů družstevních i domů, ve kterých vykonává družstvo správu nebo působí ve funkci profesionálního předsedy společenství. Zaměstnanci družstva prováděli nejen odbornou přípravu komplexních oprav a dalších oprav většího či menšího rozsahu, ale zajistili rovněž jejich optimální financování. Řešili problematiku čištění fasád, organizovali výměny vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů za dálkově odečitatelné, zabývali se možnostmi zvýšení bezpečnosti ve spravovaných domech prostřednictvím instalace kamerových systémů. V neposlední řadě zajišťovali vedení účetnictví jak družstva, tak SVJ a dalších smluvních partnerů, zpracovali potřebná daňová přiznání a v důsledku nárůstu cen energií provedli rozsáhlou úpravu předpisů záloh. Následně zpracovali časově i odborně náročné vyúčtování služeb za uplynulý rok.

Od 26.4.2023, kdy oznámil Ing. Kuchař rezignaci na funkci člena Představenstva SBD NH, pracovalo představenstvo v počtu 8 členů. V roce 2023 zasedalo celkem 16-krát a přijalo 361 usnesení. Na svých zasedáních se zabývalo, kromě plánovaných témat, také aktuálními problémy, které vyplynuly z běžného provozu družstva. Představenstvo spolu s vedením družstva řešilo především průběžné hospodářské výsledky, úpravu organizačních směrnic a norem, úpravu popisů pracovních míst, personální otázky včetně průběžné obnovy pracovních pozic.

Členové představenstva také aktivně pracovali ve třech odborných komisích, které předkládají zprávy a doporučení pro jednání představenstva. Jednání představenstva se vždy zúčastnil zástupce kontrolní komise SBD NH a ředitel družstva, v případě potřeby rovněž právník, či odborní náměstci.

Dost nepříjemnou problematikou, kterou jsme nuceni řešit, je převod spoluvlastnického podílu Statutárního města Ostravy na domech na ulici Zapletalova v Ostravě. Na základě Smlouvy o sdružení mezi SMO a SBD NH (včetně dodatků) jsme požádali SMO o bezúplatný převod jeho spoluvlastnického podílu na domech na ulici Zapletalova č.p. 1947, 1937, 1938 a 1939 v katastrálním území Slezská Ostrava na družstvo. SMO však tuto smlouvu zpochybnilo, a proto se představenstvo po dohodě se zástupci samospráv ve výše uvedených domech, rozhodlo podat na SMO žalobu. Žaloba ve věci uložení povinnosti Statutárnímu městu Ostrava nabídnout SBD NH bezúplatný převod spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{3}{4}$ na všech dotčených domech na ul. Zapletalova byla podána na Okresní soud v Ostravě. Okresní soud

v Ostravě dne 31.1.2024 bohužel naši žalobu zamítnul, a proto se představenstvo rozhodlo podat odvolání ke Krajskému soudu v Ostravě, které bylo doručeno dne 28.2.2024.

... Vlivem převodu bytových jednotek do vlastnictví členů družstva se i v loňském roce snížil počet jednotek v majetku družstva a také počet členů družstva. SBD NH i nadále plnilo zákonnou povinnost založit společenství vlastníků jednotek v domech, kde poklesl jeho spoluvlastnický podíl pod zákonem stanovenou mez. V naprosté většině nově vzniklých SVJ družstvo vykonává funkci předsedy společenství. Družstvo zároveň aktivně nabízí své služby i bytovým domům mimo stávající působnost družstva. Mezi klienty družstva tak patří nejen společenství vlastníků jednotek, ale také malá bytová družstva a další vlastníci bytového fondu. Na základě těchto aktivit SBD NH zůstává v oblasti správy nemovitostí jedním z největších správců nejen na Ostravsku, co do počtu spravovaných jednotek, což dokládají tato konkrétní čísla:

Stavební bytové družstvo Nová huť spravovalo k 31. 12. 2023 278 domů, což představuje 9 879 bytů a 2 165 garáží v následující struktuře:

- 180 domů společenství vlastníků jednotek, kde SBD NH zároveň vykonává funkci statutárního orgánu - předsedy společenství vlastníků;
- 29 domů a objektů garáží v majetku SBD NH;
- 59 domů SVJ s vlastním statutárním orgánem;
- 8 malých bytových družstev;
- 2 domy ve vlastnictví fyzických osob.

S ohledem na takovýto rozsah klientely, pokračovalo SBD NH také v roce 2023 v rozšiřování a zkvalitňování poskytovaných služeb za účelem zvyšování zákaznické spokojenosti. Mezi tyto služby, zcela jistě, patří také zajištění dotačních programů na zateplení bytových domů. V rámci financování revitalizace nabízely programy IROP a Nová zelená úsporám výrazně zvýhodněnou úrokovou sazbu a dotace až do výše 30 % uznatelných nákladů. Úspěšné využití těchto dotačních programů zajistilo SBD NH v loňském roce pro 7 SVJ, ve kterých působí ve funkci předsedy společenství. Celkem družstvo z pozice statutárního orgánu společenství vlastníků vyřídilo od roku 2018, nebo ještě vyřizuje, úvěry pro 45 SVJ, přičemž celkový objem úvěrů činí bezmála půl mld. Kč a získané dotace 136 mil. Kč. U tří projektů v rámci Nové zelené úsporám jsme využili i novou možnost získání bonusů pro nízkopříjmové domácnosti v objemu celkem cca 4 mil. Kč.

Další pozitivní zprávou je postupné a zároveň výrazné snižování dlužného nájemného za posledních několik let. Ke konci roku 2023 jsme evidovali pohledávky ve výši 373 tis. Kč, což je o 18 % méně než v předchozím roce. Pro porovnání – ještě před 5-ti lety, tedy ke konci roku 2018, evidovalo SBD NH pohledávky ve výši 2,130 mil. Kč.

... Ve zprávě představenstva pro shromáždění delegátů máme za úkol informovat vás o počtu členů družstva vedených v pořadnících SBD NH na byty a garáže a o počtu a veli-

kosti takto přidělených bytů v minulém období. K dnešnímu dni je v pořadníku na byty vedeno celkem 21 členů družstva, v pořadníku na garáže jsou to 3 členové. Od posledního shromáždění delegátů v červnu 2023 byly dle pořadníku přiděleny dva byty 3+1 v Ostravě - Zábřehu a jeden byt 2+1 v Ostravě - Bělském Lese.

Hospodářský výsledek družstva za rok 2023 je zisk ve výši 258 591,24 Kč. Tohoto kladného hospodářského výsledku bylo dosaženo zásluhou vzájemné spolupráce a společného rozhodování členů statutárního orgánu, vedení družstva, jakož i zodpovědného přístupu zaměstnanců SBD NH k plnění svých pracovních povinností.

Jsme přesvědčeni, že i v budoucnu má Stavební bytové družstvo Nová huť všechny předpoklady zajišťovat a udržovat kvalitní, moderní a ekonomicky hospodárné bydlení a je rozhodně připraveno profesionálně čelit všem požadavkům svého oboru, a to ke spokojenosti jak svých členů, tak svých klientů.

Výtah ze zprávy o výsledcích hospodaření družstva za rok 2023 přednesené na Shromáždění delegátů SBD NH konaném dne 6. 6. 2024

... Hlavním **předmětem činnosti družstva** je zajištění bytových potřeb svých členů a správa domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. **Předmětem podnikání** je pak organizační zajištění správy a údržby nemovitostí, poskytování služby profesionálního předsedy společenství vlastníků jednotek, pronájem nebytových prostor včetně základních služeb, mezi které řadíme především provádění a zajišťování pravidelné údržby, modernizace a rekonstrukce domů a objektů garáží. Neméně důležitou činností je pak zajištění služeb spojených s bezprostředním užíváním bytových a nebytových prostor, jako je zajištění dodávky tepla a teplé vody, dodávky pitné vody a odvádění vod odpadních nebo zajištění dodávky elektrické energie do společných prostor. Družstvo dále sjednává domům, ve kterých vykonává správu, výhodné smlouvy s dodavateli dalších služeb jako je úklid společných prostor domu, deratizace a dezinfekce, kontrola hasební techniky, zajištění havarijní služby, sjednání pojištění domu včetně řešení případných škodných událostí atd.

Stavební bytové družstvo Nová huť, v souladu se svým zápisem v živnostenském rejstříku, provádí rovněž rozsáhlou podnikatelskou činnost, která zahrnuje výkon celkem 17ti živností, z nichž se 5 živností řadí mezi živnosti řemeslné a 4 živnosti jsou vázané. Řadu dalších služeb, ať už řemeslných, revizních či administrativních, tak pro své obchodní partnery zajišťuje převážně prostřednictvím svých zaměstnanců.

Bytový fond SBD NH tvořilo k 31. prosinci 2023 celkem 2.651 bytů I. kategorie a 1.325 garáží, což je o 481 bytů a 17 garáží méně než v roce předchozím. Důvodem je průběž-

ná realizace plánovaných převodů družstevních jednotek do vlastnictví členů družstva. Celkově zajišťovalo SBD NH v roce 2023 správu pro 7.228 bytů a 840 garáží, což dohromady představuje 8.068 spravovaných jednotek.

Postupný převod bytů do vlastnictví členů družstva samozřejmě také ovlivňuje celkovou hodnotu bytového fondu našeho družstva. Konkrétně hodnota bytových domů Stavebního bytového družstva Nová huť v loňském roce představovala částku 839.915 tis. Kč. Hodnota garáží činila 27.714 tis. Kč a pozemky pod bytovými domy měly hodnotu 4.845 tis. Kč. Hodnota nemovitostního fondu SBD NH k 31.12.2023 činila celkem **872.474 tis. Kč**.

V rámci péče o **nebytový fond** bylo provedeno technické zhodnocení nebytového fondu ve výši 64 tis. Kč v budově údržby (klimatizace).

S podrobným členěním nákladů a výnosů je možno se seznámit ve Výroční zprávě SBD NH za rok 2023. Z uvedeného vyplývá, že celkové **náklady** družstva představují částku **98.278 tis. Kč** a **výnosy** částku **98.537 tis. Kč**.

Oproti předchozímu roku tak došlo k mírnému snížení celkových nákladů, a to o 3,8 % a také k mírnému snížení výnosů o cca 4,4 %. Na tuto skutečnost má, mimo jiné, největší vliv vznik nových SVJ, které se vyčleňují z účetnictví družstva a mají své vlastní hospodaření. V roce 2023 vznikla 4 nová SVJ.

Stavební bytové družstvo Nová huť dosáhlo za rok 2023 **celkového hospodářského výsledku po zdanění ve výši 258 591,24 Kč**.

Již řadu měsíců řeší naše družstvo, stejně jako většina podnikatelských subjektů přetrvávající inflační tlaky, které se staly významným ekonomickým problémem. Vysoké ceny energií, stavebního materiálu a souvisejících služeb a přetrvávající inflační tlaky ovlivňují ceny všech vstupů a ovlivňují celkové hospodaření SBD NH. Přes tyto potíže docílilo SBD NH v roce 2023 kladný hospodářský výsledek a prokázalo tak svou stabilitu a schopnost udržet obvyklý ekonomický výkon. Široké spektrum poskytovaných služeb dává rovněž předpoklad udržitelného vývoje převážně podnikatelské činnosti družstva i v nadcházejícím období.

Protože hlavní strategií družstva je i v budoucím období se zaměřit na svůj hlavní předmět podnikání, kterým je správa bytových domů s cílem zajistit trvalý ekonomický růst výnosů z této činnosti, byla účetní závěrka ke dni 31. 12. 2023 zpracována za předpokladu, že družstvo bude i nadále schopno pokračovat ve své činnosti.

Účetní závěrku k 31. 12. 2023 ověřil a zprávu vyhotovil dne 6. 5. 2024 nezávislý auditor – společnost H audit, s.r.o. s tímto výrokem:

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky SBD NH sestavené na základě českých účetních předpisů.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo Nová huť /zkratka SBD NH/, se sídlem Hýlova 26/40, Výškovice, 700 30 Ostrava, (IČ: 00050831) k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Roční účetní závěrka, včetně výroční zprávy o výsledcích hospodářské činnosti za rok 2023, byla projednána na zasedání představenstva SBD NH, která se konalo dne 5. června 2024...

... Vážené delegátky, vážení delegáti, závěrem mi dovoluji, abych poděkoval nejen vám - delegátům, ale také všem členům výborů samospráv a rovněž zaměstnancům SBD NH za práci, která měla nemalý podíl na opětovně kladném hospodářském výsledku našeho družstva.

Přehled vývoje cen energií a médií v letech 2019 až 2024

Pro možnost porovnání uvádíme vývoj cen elektrické energie, vodného a stočného, tepla pro ústřední topení a tepla pro ohřev užitkové vody v uplynulých pěti letech a ceny pro letošní rok.

Elektrická energie, distribuční sazba D02d, cena s DPH 21%

Rok	Slovenské elektrárne, a.s.			LAMA energy, a.s.		
	2019	2020	2021	2022	2023*	2024
1 kWh/Kč	3,48	3,96	3,87	6,52	5,37	5,51
pevná sazba/měsíc/Kč	27,75	25,51	24,09	29,28	28,35	29,21

* bez poplatku za OZE, hradil stát

Vodné a stočné (i pro ohřev užitkové vody)

Rok	Ostravské vodárny a kanalizace a.s.					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024**
1 m ³ /Kč	80,71	84,34	84,66	88,46	97,04	109,47
Rok		2020*				
1 m ³ /Kč		80,67				

* změna DPH z 15 % na 10 %

** změna DPH z 10 % na 12 %

Tepelná energie - ústřední topení

Hlavní předávací stanice - výměník

Pevná sazba/měsíc/ s DPH	Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	kW	114,08	129,10	120,05	147,06	218,20	241,27
	GJ	405,61	413,16	426,80	522,83	772,22	852,64
	kWh	*	*	*	*	2,78	3,07

Domovní předávací stanice - DPS

Pevná sazba/měsíc/ s DPH	Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	kW	126,73	116,22	133,35	163,36	240,95	266,43
	GJ	405,61	413,16	426,80	522,83	772,22	852,64
	kWh	*	*	*	*	2,78	3,07

Teplá užitková voda - ohřev

Hlavní předávací stanice – výměník

Pevná sazba/měsíc/ s DPH	Rok	2019	2020*	2021	2022	2023	2024
	GJ	475,30	506,23	500,17	612,70	994,44	1098,36
	kWh	*	2020**	*	*	3,58	3,95
			484,22				

Domovní předávací stanice - DPS

Pevná sazba/měsíc/ s DPH	Rok	2019	2020**	2021	2022	2023	2024
	GJ	405,61	506,23	426,80	522,83	772,22	852,64
	kWh	*	2020**	*	*	2,78	3,07
			484,22				

* Do 30. 4. 2020 DPH 15 %

** Od 1. 5. 2020 DPH 10 %

Úprava záloh na služby

Vzhledem k navýšení cen za dodávky tepla, teplé užitkové vody a studené vody v roce 2023 skončilo vyúčtování služeb za rok 2023 u většiny uživatelů nedoplatkem. Doporučujeme v těchto případech nebo v případě zájmu navýšit si zálohy individuálně, a to vyplněním žádosti o změnu výše záloh a jejím doručením 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) nebo přímo v aplikaci G5i – Podání žádosti – Formuláře prostoru.

Můžete také kontaktovat pracovníce referátu provozní účtárny:

- | | | |
|---------------------------|---------------------------|-------------------|
| • paní Jaroslavu Jergovou | e-mail: jergova@sbdnh.cz | tel.: 596 763 048 |
| • paní Janku Bogaňovou | e-mail: boganova@sbdnh.cz | tel.: 596 763 064 |

které vám rády s nastavením optimální výše záloh poradí.

Další úpravy dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu a s tím i cenové úpravy dalších služeb (výtahy, osvětlení společných prostor, úklid, pojištění apod.) jsou v průběhu roku měněny na základě schválení na jednotlivých shromážděních vlastníků jednotek.

Výjimkou jsou úpravy dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu po ukončení splácení úvěru.

Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2024

a1) elektrická energie D01d	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč</i> <i>(vč. DPH)</i>
LAMA energy a.s.		
	kWh	6,21
	pevná měsíční sazba	29,21
	ostatní služby - kWh	0,89
jistič na 1x25A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	1,46
jistič nad 3x63A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	4,39
jistič nad 3x50A do 3x63A včetně	pevná měsíční sazba	277,09
jistič nad 3x40A do 3x50A včetně	pevná měsíční sazba	220,22
jistič nad 3x32A do 3x40A včetně	pevná měsíční sazba	175,45
jistič nad 3x25A do 3x32A včetně	pevná měsíční sazba	140,36
jistič nad 3x20A do 3x25A včetně	pevná měsíční sazba	110,11
jistič nad 3x16A do 3x20A včetně	pevná měsíční sazba	88,33
jistič nad 3x10A do 3x16A včetně	pevná měsíční sazba	70,18
jistič do 3x 10A a do 1x25A včetně	pevná měsíční sazba	43,56

a2) elektrická energie D02d**LAMA energy a.s.**

	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč (vč. DPH)</i>
	kWh	5,51
	pevná měsíční sazba	29,21
	ostatní služby - kWh	0,89
jistič na 1x25A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	3,30
jistič nad 3x63A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	9,91
jistič nad 3x50A do 3x63A včetně	pevná měsíční sazba	624,36
jistič nad 3x40A do 3x50A včetně	pevná měsíční sazba	496,10
jistič nad 3x32A do 3x40A včetně	pevná měsíční sazba	396,88
jistič nad 3x25A do 3x32A včetně	pevná měsíční sazba	317,02
jistič nad 3x20A do 3x25A včetně	pevná měsíční sazba	248,05
jistič nad 3x16A do 3x20A včetně	pevná měsíční sazba	198,44
jistič nad 3x10A do 3x16A včetně	pevná měsíční sazba	158,51
jistič do 3x 10A a do 1x25A včetně	pevná měsíční sazba	99,22

V ceně za elektrickou energii je zahrnuta regulovaná platba za dopravu elektřiny a platba za distribuci energií. V pevné měsíční sazbě je zahrnuta pevná sazba za odběrné místo a služby spojené s činností operátora trhu v energetice (OTE), v ostatních službách jsou zahrnuty systémové služby, daň z elektřiny.

b) tepelná energie**Veolia Energie ČR, a.s.**
(pro byty a nebytové prostory)**- ústřední topení**

	<i>jednotka</i>	<i>cena v Kč (vč. DPH)</i>
hlavní předávací stanice	pevná měsíční sazba - kW *)	241,27
	GJ **)	852,64
	kWh	3,07
domovní předávací stanice	pevná měsíční sazba - kW *)	266,43
	GJ **)	852,64
	kWh	3,07

- teplá užitková voda ohřev

hlavní předávací stanice	GJ **)	1098,36
	kWh	3,95
domovní předávací stanice	GJ **)	522,83
	kWh	3,07

*) 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

***) V současné době jsou ceny za teplo a ohřev teplé užitkové vody uváděny za kWh. Pro porovnání uvádíme přepočtenou cenu za GJ

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	109,47

Odstávky TUV v letní sezóně 2024

Společnost Veolia Energie ČR, a.s., nám k datu vydání tohoto Zpravodaje neoznámila termíny odstávek dodávky tepelné energie, tj. teplé vody, z důvodu provádění plánovaných oprav tepelných sítí.

V případě krátkodobých odstávek z důvodu údržby nám zasílá emailem informaci dispečink Veolie jeden den dopředu. Energetik SBD NH pak následně přeposílá informaci výborům samospráv a výborům společenství vlastníků.

Oznámení o haváriích nám také zasílá dispečink Veolie, avšak s několikahodinovým zpožděním od vzniku havarijního stavu. V těchto případech si můžete aktuální informace o odstávkách a haváriích ověřit na těchto webových stránkách Veolia Energie ČR, a.s.:

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

nebo

www.vecr.cz (sekce: Poruchy a odstávky)

Kvalita TUV - nutnost zajištění pravidelných proplachů

Čím dál častěji se na nás obracíte se stížnostmi na kvalitu teplé vody (TUV). V posledních letech jsme zaznamenali jejich několikanásobné zvýšení.

Tyto stížnosti jsou registrovány v naprosté většině z domů, v nichž byla v minulosti instalována domovní předávací stanice (DPS). V těchto objektech je do domu dodávána pouze studená pitná voda (OVAK a.s.), která je přímo v DPS prostřednictvím deskového výměníku ohřívána (Veolia Energie ČR, a.s.).

Výskyt tzv. „rezavé vody“ se projevuje zejména následkem nízkého nebo žádného odběru vody, kdy se v ležatých domovních rozvodech a v místech pomalého proudění vody usazují

železité kaly. V době odběrové špičky pak dochází ke zvýšení rychlosti proudění vody a tím ke zviření kalů, které zbarví vodu.

V souvislosti se stížnostmi na kvalitu dodávky teplé vody se jako jediný účinný prostředek k řešení této problematiky jeví provádění pravidelných proplachů domovních rozvodů vody. Za tímto účelem SBD NH zajistilo přístrojové zařízení - elektronickou proplachovací jednotku. Proplachy pomocí této jednotky jsou kvalitnější a také efektivnější než způsob, jakým jsou proplachy prováděny doposud.

Provádění pravidelných proplachů domovních rozvodů vody je žádoucí, a to alespoň jednou do roka.

Volby funkcionářů samospráv (členové výboru, delegáti) na období 2025 až 2029

Dovolujeme si informovat všechny funkcionáře samospráv i členy družstva, že dne 31. 12. 2024 vyprší mandát voleným funkcionářům samospráv SBD HN, tzn. členům výborů samospráv, delegátům a náhradníkům delegátů.

Z tohoto důvodu upozorňujeme na nutnost zařadit na program členských schůzí, které by měly být svolány nejpozději do listopadu tohoto roku, volbu výboru samosprávy, delegáta a jeho náhradníka s mandátem od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2029.

Dle platných Stanov SBD NH, čl. 54, odst. 8) lze využít možnosti svolání náhradní členské schůze ihned o čtvrt hodiny později, pokud není v dobu zahájení členské schůze přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. Tato možnost musí být uvedena na pozvánce a následně i v zápise z členské schůze.

Dále upozorňujeme na možnost volby pouze jednoho člena samosprávy, který vykonává funkci jako předseda samosprávy dle čl. 55, odst. 7) Stanov SBD NH, a to hlavně tam, kde je již v samosprávě daného domu málo členů-družstevníků a vlastníků-členů družstva.

Pokud budete potřebovat pomoc nejen při svolávání členských schůzí, neváhejte kontaktovat e-mailem či telefonicky sekretariát družstva (palicova@sbdnh.cz, 596 763 003) nebo bytovou techničku/technika Vašeho domu.

Všem stávajícím funkcionářům děkujeme za spolupráci.

Výzva k bezhotovostnímu platebnímu styku

Také v tomto vydání Zpravodaje SBD NH se na vás opět obracíme s žádostí, abyste nám písemně oznámili své číslo bankovního účtu, a to i v případě, že nájemné a zálohové platby platíte prostřednictvím SIPA nebo ze sporožira.

Umožní nám to zasílat veškeré přeplatky (tj. za vyúčtování služeb, příjmy z pronájmů společných prostor, DPP, DPČ, vyúčtování DZOÚ jednotek apod.) **bezhotovostně - převodním příkazem**.

Pokud takto učiníte, nebudeme Vám muset snižovat částku za přeplatky o poštovné a vzhledem ke skutečnosti, že prvně zasíláme přeplatky bankovním převodem a až poté složenkami, budete mít Vaše peníze dříve k dispozici.

Pokud družstvo odesílá přeplatky z vyúčtování služeb, popř. vyúčtování DZOÚ jednotek, nájemné, zálohové platby, DPČ, DPP apod. poštovní poukázkou, je z těchto částek **odečten poplatek České pošty, s. p.**, který v současné době činí **43,- Kč (z částky do 5 000,- Kč) nebo 53,- Kč (z částky nad 5 000,- Kč)**. V případě bezhotovostního převodu na účet se neodečítá nic.

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.

Podepsanou kopii výpisu z účtu můžete zaslat naskenovanou emailem, poslat poštou, doručit vhozením do naší schránky či osobně doručit zaměstnankyním referátu vyúčtování služeb - budova Na Výspě 10/647, kancelář č. 207:

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

Zasílání veškerých listin pouze elektronickou poštou

Vážení členové a klienti družstva,
opětovně si Vás dovoluujeme požádat o **využití možnosti elektronické komunikace - zasílání korespondence e-mailem**. Usnadní, zrychlí a zefektivní to komunikaci mezi Vámi a družstvem a sníží náklady na poštovné.

V případě Vašeho souhlasu by Vám tak listiny, jež je družstvo povinno zasílat v písemné podobě (např. nájemné, rozpis výše příspěvku vlastníka, vyúčtování služeb, případné upomínky, sdělení apod.) nebyly dále zasílány v písemné podobě prostřednictvím pošty či jiného doručovatele, ale elektronickou poštou na Vámi uvedenou e-mailovou adresu. Korespondence (zásilka) posílaná elektronicky má stejné účinky jako zásilka v listinné podobě posílána prostřednictvím pošty a má se za doručenou v okamžiku jejího odeslání na Vámi uvedenou e-mailovou adresu.

Od Vás k tomu budeme potřebovat **souhlas** s tímto způsobem komunikace, a to na formuláři, který je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách SBD NH na adrese: www.sbdnh.cz/dokumenty/souhlas.pdf nebo Vám jej vytiskne kterýkoliv zaměstnanec družstva při Vaší osobní návštěvě družstva a zároveň ověří Vaš podpis na vyplněném formuláři. Formulář také můžete poslat poštou s úředně ověřeným podpisem nebo prostřednictvím datové schránky (v tom případě není nutný ověřený podpis). Pokud již máte zřízen přístup do informačního systému Integri G5i, můžete formulář interaktivně vyplnit a odeslat přímo v G5i prostřednictvím nabídky „Podání žádosti“ - tím rovněž odpadá nutnost ověření podpisu na formuláři.

Po udělení souhlasu Vám bude korespondence zasílána elektronicky na uvedenou e-mailovou adresu.

Zároveň Vám bude zřízen **přístup do informačního systému Integri G5i** a na uvedený e-mail Vám budou zaslány přístupové údaje. Webová aplikace Integri G5i přináší svým uživatelům základní přehled o finančních a technických údajích jejich domů nebo prostor a jsou v ní k dispozici rovněž veškeré podklady (materiály) k programům, které se budou projednávat na shromáždění vlastníků jednotek.

Výsledky analýzy současné situace družstevního bydlení v ČR (CETA)

Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD) dlouhodobě hledá cestu k otevření novelizace zákona o obchodních korporacích (ZOK) za účelem nezbytných úprav legislativy upravující činnost bytových družstev. Za účelem otevření další diskuse nad těmito problémy svaz oslovil Centrum ekonomických a tržních analýz (CETA) s úkolem vypracování vstupní analýzy, která bude aktuální problémy a jejich vážnost prezentovat. V reakci na rostoucí výzvy v oblasti bydlení v České republice, zejména v kontextu narůstajících cen nemovitostí a nájmu, se tato analýza/studie zaměřuje na družstevní bydlení jako na potenciálně klíčovou součást řešení nepříznivé bytové situace a identifikuje klíčové nedostatky, které tento segment dlouhodobě sužují. Analýza poskytuje komplexní pohled na

historii, současný stav a budoucí perspektivy družstevního bydlení, založené na analýze dat z dotazníkového šetření mezi 61 bytovými družstvy vlastnicích více než 267 tis. bytů a 10 tis. domů a stres testu, který modeluje hospodaření bytových družstev. Rovněž naše družstvo se dotazníkového šetření zúčastnilo.

Zpracování studie bylo věcně dokončeno na začátku března 2024 a její výstupy byly prezentovány na semináři „Příležitosti a výzvy družstevního bydlení v České republice“, který se uskutečnil pod záštitou výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR dne 26. 3. 2024. Semináře se zúčastnil mimo jiné předseda podvýboru pro bytovou politiku a výstavbu poslanec Ing. Havránek. Za SČMBD přednesli příspěvek předseda Ing. Jan Vysloužil a Mgr. Kateřina Horáková, kteří přítomné seznámili s problematikou bytové politiky v České republice a legislativními doporučeními pro bytovou politiku. V následné diskusi zaznělo, že vláda považuje bytová družstva za jeden z důležitých prvků bytové politiky.

Po skončení semináře byla vydána následující tisková zpráva:

Nedostatečná legislativa ohrožuje družstevní bydlení, shodli se účastníci odborného semináře ve sněmovně. Se současným stavem není spokojeno 95 % družstevníků.

„Družstevní bydlení je opomíjenou součástí trhu s bydlením. Současná situace nicméně staví před družstva řadu překážek, na které jsme chtěli seminářem upozornit. Těší mě, že se na půdě sněmovny odehrála tato odborná debata a věřím, že začneme hledat cesty, jak současné problémy řešit,“ uvedl Jiří Havránek, předseda Podvýboru pro bytovou politiku a výstavbu.

SČMBD společně s CETA vypracoval analýzu současné situace družstevního bydlení v České republice a závěry šetření byly prezentovány na semináři. „Studie reaguje na překážky a nedostatky v současné legislativě, které stěžují spolehlivé fungování a vyrovnané hospodaření bytových družstev. Závěry studie, vycházející ze syntézy relevantních informací a zkušeností členů SČMBD, představují praktická doporučení pro centrální a municipální autority, jejichž implementace může znovu oživit slábnoucí poptávku po družstevním bydlení. Bytová družstva totiž mají potenciál sehrát velmi důležitou roli při formování budoucnosti trhu s bydlením v ČR,“ řekl v úvodu semináře předseda SČMBD Jan Vysloužil.

Michael Fanta z Centra ekonomických a tržních analýz odprezentoval hlavní zjištění studie: „Zásadním problémem družstevního bydlení se jeví nevyhovující legislativa, toto tvrzení uvedlo 95 % respondentů dotazníkového šetření. Jako konkrétní příklady pak uvedli například postavení bytových družstev jakožto věřitele v insolvenčních či exekučních řízeních, otázku stanovení vypořádacího podílu nebo zániku členství v případě procesu oddlužení člena bytového družstva.“

Problémem současné situace je postavení bytového družstva jakožto věřitele při vymáhání pohledávek za členy (86,9 % respondentů souhlasí). Bytová družstva jsou za současné situ-

ace ekonomicky svazována dluhy svých členů. Na druhou stranu pak družstva trápí i situace z opačné pozice. Problémem pro bytová družstva je totiž také postavení družstva jakožto dlužníka při vyplácení vypořádacího podílu v souvislosti s ukončením členství bez právního nástupce. S tímto výrokem vyjádřilo souhlas více než 91 % dotázaných.

„Neplatiči členským organizacím dlouhodobě dluží miliony korun. Podíl nedobytných pohledávek, tedy těch, u kterých už se ani nepředpokládá jejich splacení, nadále stoupá. Je to více než 50 procent. To postupně způsobují především legislativní změny, které umožňují oddlužení problematických vlastníků a dlužníků,“ poukázala na problémy Kateřina Horáková z legislativně-právního oddělení SČMBD a odprezentovala praktická řešení vycházející z analýzy, která by pomohla současné situaci družstevního bydlení.

Navrhovaná řešení vycházející z analýzy SČMBD:

- **Úprava postavení bytového družstva jakožto věřitele v rámci procesu vymáhání pohledávek vzniklých na straně současných či bývalých členů.** Pokud má dlužník závazek nejen vůči družstvu, ale i jinému věřiteli, je žádoucí přizpůsobit pořadí věřitelů při vypořádání dluhu. Jinými slovy – zajistit přednostní postavení bytových družstev, neboť svým členům zajišťují jednu ze základních lidských potřeb – bydlení. Finanční ztráty plynoucí z často mizivé návratnosti dlužné částky pak výrazně komplikují stabilitu hospodaření družstva, což ovlivňuje kvalitu poskytovaných služeb všech ostatních členů.
- **Úprava mechanismu, jež stanovuje výši vypořádacího podílu v souvislosti s ukončením členství bez právního nástupce.** Je žádoucí legislativně upravit metodiku pro stanovení hodnoty vypořádacího podílu při zohlednění všech závazků a pohledávek za členem družstva včetně nákladů souvisejících s ukončením jeho členství a uvolněním bytu. V mnoha situacích je nyní družstvo nuceno vyplatit odchozím členům vypořádací podíl, který mnohonásobně převyšuje účetní hodnotu původního vkladu, což znovu významně komplikuje hospodaření družstva. Ocenění současné hodnoty družstevního podílu má smysl vázat např. na vývoj inflace, nikoliv však na tržní hodnotu dané nemovitosti.
- **Legislativní úprava vystěhování a vyklizení bytové jednotky.** Pokud platné rozhodnutí ukončuje členství v družstvu (případně pokud přezkoumávající soud potvrdí správnost zrušení členství), je nutné, aby následovné vystěhování a vyklizení bytu automaticky souviselo s tímto prvním rozhodnutím, a to v omezené době (např. do třech měsíců). V řadě situací je totiž aktuálně nutné řešit vyklizení bytu znovu soudně, což je administrativně, finančně a časově velmi náročné.
- **Přímá či nepřímá podpora veřejného sektoru směrem k bytovým družstvům.** K bytovým družstvům není vhodné přistupovat stejně jako k běžným obchodním společnostem, neboť nejsou zakládána za účelem podnikání a tvorby zisku. Nemusí se nutně jednat o přímou finanční podporu prostřednictvím grantů, dotací či zřizování speciálního fondu. Vhodnou podporou pro rozvoj bytových družstev jsou např. zvýhodněné půjčky na druž-

stevní výstavbu či vznik vhodných úvěrových produktů pro zájemce o členství v družstvu. Nabízí se také zjednodušení administrativního procesu povolování a schvalování stavebních projektů, nabídky městských pozemků za snížené ceny pro projekty družstev či snížení daně z nemovitosti pro družstevní byty.

SČMBD je zájmovým sdružením bytových družstev či společenství vlastníků jednotek s působností v celé České republice. Poskytuje svým členům odbornou metodickou pomoc a zastupuje je v jednáních s vládou, Parlamentem ČR a dalšími státními i nestátními orgány a organizacemi. V současné době členové svazu vlastní či spravují cca 632 000 bytových a nebytových jednotek, což je 18 % všech bytů v ČR. Mimo správy vlastních bytů a domů členská družstva vykonávají správu pro cca 15 800 tisíc společenství vlastníků jednotek. Svaz je tak prostřednictvím svých členů největším organizovaným správcem bytových domů v ČR.

Nabídka pronájmu nebytových prostor v areálu SBD NH

Stavební bytové družstvo Nová huť nabízí k pronájmu níže uvedené volné prostory v areálu výrobního úseku, Hýlova 26/40 v Ostravě – Výškovicích:

1/ **plechový sklad** o velikosti 15,2 x 9,4 = 142,88 m²

2/ **stolárnu** o velikosti 232,41 m² včetně veškerých zde umístěných strojů a vybavení. Stolárna má připojení 380 V - spotřeba bude účtována dle odečtu na poměrovém měřiči. Samotný prostor není vybaven sociálním zařízením, pro nájemce stolárny je k dispozici sociální zařízení v dané budově.

Provoz a přístup do pronajatých prostor je omezen pracovní dobou SBD NH:

PO – ČT od 6,00 do 18,00 hodin,

PÁ a dny před pracovním volnem nebo svátkem od 6,00 do 16,00 hodin.

Areál je oplocen, má vrátnici, přístup do areálu je mimo pracovní dobu střežen kamerovým systémem.

V případě jakýchkoliv dotazů nás, prosím, kontaktujte.

O konkrétních podmínkách nájemní smlouvy budeme samozřejmě v případě zájmu o pronájem některého prostoru jednat.

Kontakt pro zájemce: Ing. Martina Janíčková, 596 763 059, e-mail: janickova@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	Slováková, Ing.	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
Ekonomický náměstek	Ing. Mališ	05, 12	malis@sbdnh.cz
Bytové	Křištofová	42	kristofova@sbdnh.cz
a členské oddělení	Židková	41	zidkova@sbdnh.cz
Daně, hospodaření samospráv	Szotkowská	52	szotkowska@sbdnh.cz
Ekonomické informace	Pudichová, Ing.	55	pudichova@sbdnh.cz
Jídelna		45	
Mzdová účtárna	Kovaříková	53	kovarikova@sbdnh.cz
	Satková, Ing	53	satkova@sbdnh.cz
Nájemné	Carbolová	47	carbolova@sbdnh.cz
	Sukačová	47	najemne@sbdnh.cz sukacova@sbdnh.cz najemne@sbdnh.cz
Pokladna	Huserová	46	huserova@sbdnh.cz
SVJ a BD	Brančíková	65	brancikova@sbdnh.cz
	Veselá	56	vesela@sbdnh.cz
	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 Dispečink	Polomský, Ing.	04	polomsky@sbdnh.cz	
	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 Energetika, měřidla	Barteček	33, 60	bartecek@sbdnh.cz	
	Kapusta	23	kapusta@sbdnh.cz	
	Barnosáková	58	barnosakova@sbdnh.cz	
Energetik	Buroň	29	buron@sbdnh.cz	
Mistr řemesel	Maršálek	34, 61	marsalek@sbdnh.cz	
Oddělení správy bytového fondu	Janíčková, Ing.	59	janickova@sbdnh.cz	
	Ballová	28	ballova@sbdnh.cz	
	Buroň	29	buron@sbdnh.cz	
	Kapustová	32	kapustova@sbdnh.cz	
	Papřoková	25	paprokova@sbdnh.cz	
	Pošová	19	posova@sbdnh.cz	
	Stanieková	24	staniekova@sbdnh.cz	
	Sýkorová Nohelová	27	sykorova@sbdnh.cz	
	Provozní správa SVJ	Zátopková	37	zatopkova@sbdnh.cz
	Stavební úpravy	Macečková, Ing.	50	maceckova@sbdnh.cz
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	Kandalík	35, 596 740 245 602 718 504	kandalik@sbdnh.cz	

Přímé linky

(nejsou určeny k přepojování hovorů)	Jméno	Telefon
Ředitel družstva	Šebesta, Ing.	596 740 247
Ekonomický náměstek	Mališ, Ing.	596 740 250
Výrobní náměstek	Polomský, Ing.	596 740 249