



**Vážení členové družstva, vážení čtenáři,**  
většinou z Vás se pravděpodobně v životě již stalo, že jste potřebovali něco vyřídit na úřadě a že jste přitom museli navštívit nespočet kanceláří, než jste docílili z Vašeho pohledu jednoduchého vyjádření, potvrzení nebo povolení. Jak se říká, posílali Vás od čerta k ďáblu. „Tady musíte mít razítko, které Vám dají v kanceláři č. 36“, „Tady Vám chybí potvrzení z referátu .....“, „Kde máte vyjádření z odboru....?“ a jiné podobné věty, upozornění či otázky mohou člověku zvýšit hladinu adrenalinu v krvi.

Správa Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, ať se to jí (a nebo i komukoli jinému) líbí, nebo ne, je také takový malý úřad. Protože však většina jejich návštěvníků jsou členové družstva nebo jeho klienti, je na straně pracovníků správy družstva zájem, aby byly minimalizovány důvody k nespokojenosti s prací správy družstva. Jednou z oblastí možného zlepšení služeb správy družstva jeho členům a klientům je i zjednodušení vyřizování záležitostí jak jednotlivců, tak i členských samospráv nebo společenství vlastníků při návštěvě správy družstva.

Správa družstva sestává ze 4 úseků: technického, organizačně-právního, ekonomického a úseku ředitele družstva. Návštěvníci správy družstva využívají v drtivé většině případů služeb technického, organizačně-právního a ekonomického úseku. Od poloviny letošního roku začali být na těchto úsecích vyškolení tzv. „univerzální referenti“ – což je referent technického, referent organizačně-právního a referent ekonomického úseku. Říkáte si, co je na tom světoborného? Podle názvu nic. Podle náplně této funkce se už změna rýsuje. Představou vedení správy družstva totiž je, aby v budoucnu bylo co nejvíce záležitostí týkajících se společných částí domu, jeho správy a služeb dodávaných domům možné vyřídit s co nejmenším počtem pracovníků družstva. Bude-li například zástupce domu potřebovat vyřídit plánované plynorevize, současně vyřídit odečty vodoměrů a k tomu domluvit plánovanou opravu vstupních dveří do domu, nebude muset v budoucnu navštěvovat plynorevizního technika, vodohospodáře a pak ještě bytového technika, ale navštíví pouze jednoho pracovníka – svého technického referenta a u něj vyřídí všechny tři záležitosti stejně odborně, ale mnohem rychleji.

K tomu je zapotřebí mít pracovníky proškolené ve všech oblastech působení příslušného úseku správy družstva (s výjimkou vysoce odborných, či autorizovaných činností – např. výkon technického dozoru investora, nebo koordinátora bezpečnosti na stavbě, právních služeb či personalistiky nebo daňového poradenství). Správa družstva proto vybrala na každém z uvedených úseků konkrétního zaměstnance, který bude v průběhu následujících 6 měsíců procházet školeními, praxí a zaučováním do všech dílčích oblastí působení úseku, na kterém je funkčně zařazen. Po absolvování půlroční přípravy projde tento pracovník zkouškami, po jejichž absolvování zahájí výkon své nové funkce. Pro domy zařazené do jeho rajónu bude vyřizovat sám veškeré technické, nebo organizačně-právní, nebo ekonomické záležitosti.

První 3 univerzální referenti by měli své funkce na jednotlivých úsecích správy družstva začít vykonávat od ledna 2016. Jejich činnost bude průběžně monitorována a vyhodnocována vedením správy družstva ve spolupráci se zástupci domů spadajících do rajónů univerzálních referentů. Na základě takto získaných poznatků bude průběžně docházet k upřesňování pracovní náplně univerzálních referentů, aby co nejlépe pokrývali potřeby spravovaných domů.

V dalším období pak budou stejným způsobem připravováni na stejnou funkci postupně další pracovníci jednotlivých úseků. Tento systém by měl do budoucna zajistit, kromě jiného univerzální vzájemnou zastupitelnost pracovníků jednotlivých úseků. V současnosti lze některé „speciální“ služby řešit v nepřítomnosti příslušného „specialisty“ jen s obtížemi, anebo je nelze řešit vůbec. Takový problém by v budoucnu již nastat neměl.

#### **Vážení členové družstva, vážení čtenáři,**

Správa Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku má zájem své služby průběžně zlepšovat i rozšiřovat. Aby mohla takový svůj cíl co nejefektivněji naplnit, potřebuje k tomu i Vaši spolupráci, a to v podobě Vašich námětů, připomínek či jiných hodnocení činností zajišťovaných správou družstva. Ty můžete zasílat nejen písemně, ale také e-mailem na adresu zpravodaj@sbdffm.cz.

**RNDr. Michal Kůstka**  
ředitel družstva

## **Změny v životě společenství vlastníků**

V předchozím vydání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku byl uveřejněn článek „Jaké změny přinesla od 1. ledna letošního roku nová legislativa pro společenství vlastníků“. V tomto článku jsme informovali o nejdůležitějších změnách, které nastaly v životě společenství vlastníků počínaje rokem 2014. Rozhodně to však nebyly změny veškeré.

### **Společenství vlastníků platí od loňského roku poplatky rejstříkovému soudu**

Od 1. ledna 2014 bylo zrušeno osvobození společenství vlastníků od soudního poplatku při zakládání změn stanov společenství vlastníků na rejstřík společenství vlastníků vedený u místně příslušného krajského soudu, resp. u jeho obchodního rejstříku. Při zápisu ustavovaného společenství vlastníků činí příslušný poplatek 6.000,- Kč. U pozdějších zápisů změn stanov společenství vlastníků nebo složení jeho statutárního orgánu je to poplatek ve výši 2.000,- Kč.

### **Katastrální úřad musí umožnit zápis jakékoli změny prohlášení vlastníka**

Do 31. 12. 2013 nebylo možné zapsat změnu prohlášení vlastníka k domu s vymezeními bytovými a nebytovými jednotkami, pokud součástí takovéto změny nebyla změna spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek v domě na společných částech domu. Od 01. 01. 2014 je možné vkládat do katastru nemovitostí jakoukoli změnu prohlášení vlastníka, tedy např. dříve prováděné převádění oken nebo poměrových měřičů spotřeby studené a teplé vody do společných částí domu. V minulosti se mohlo stát, že na základě původního prohlášení vlastníka k budově s byty, ve kterých byla původní dřevěná okna vyměněna za plastová, mohl vlastník bytu považovat (nesprávně) tato okna za vlastní. V původním prohlášení vlastníka totiž nejsou okna společnými částmi domu. Těmi se stala až na základě zpracované a v souladu s obecně závaznými předpisy odsouhlasené a schválené změny prohlášení vlastníka. Takové změny prohlášení vlastníka však v minulosti katastrální úřad odmítal vkládat do katastru nemovitostí s odůvodněním, že podle příslušných pokynů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, kterými se musí katastrální úřad řídit, nelze do katastru nemovitostí vložit změnu prohlášení vlastníka, jejíž součástí není změna spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Přestože odmítavý postoj katastrálního úřadu nic nemění na platnosti odsouhlasené a schválené změny prohlášení vlastníka, nebyla tato informace veřejně přístupná, což mohlo činit problémy zejména při pozdější změně vlastníka jednotky v domě.

V současnosti již podobné problémy nehrozí, neboť podle příslušných ustanovení nového občanského zákoníku a souvisejících předpisů je katastrální úřad povinen při splnění ostatních zákonných podmínek vložit do katastru nemovitostí každou platnou změnu prohlášení vlastníka.

### **Společenství vlastníků musí mít svůj rozpočet**

Zcela novou povinností společenství vlastníků, která do konce roku 2013 neexistovala, je rozpočet společenství vlastníků. Zavedl ji s účinností od 1. ledna 2014 nový občanský zákoník. Vzhledem k tomu, že tato povinnost je definována obecně závazným předpisem, není podstatné, že ji nemá společenství vlastníků zakotvenou ve svých stanovách. Platí proto pro všechna společenství vlastníků.

Návrh rozpočtu společenství vlastníků předkládá ke schválení shromáždění jeho statutární orgán. Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku má dostatečné množství potřebných vstupních informací, aby pro všechna jím spravovaná společenství vlastníků mohl zákonem požadovaný rozpočet na následující kalendářní rok sestavit.

### **Společenství vlastníků může být založeno i v domech s méně, než 5 jednotkami**

Před účinností nového občanského zákoníku mohlo společenství vlastníků jednotek vzniknout v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o vlastnictví bytů pouze v domě s alespoň 5 jednotkami, z nichž minimálně 3 musely být bytové. Nový občanský zákoník již tuto podmínku nedefinuje a naopak svým ustanovením v § 1199 umožňuje založit společenství vlastníků i v domě s méně, než 5 jednotkami, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek v takovém domě.

### **Spoluvlastnické podíly na společných částech domu mohou být odvozeny i od jiných skutečností, než podlahových ploch jednotek v domě**

Zatímco až do konce roku 2013 byly spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek v domě na společných částech domu vždy dány pouze poměrem podlahové plochy jednotky k součtu podlahových ploch všech jednotek v domě, nový občanský zákoník umožňuje, aby výše podílů na společných částech domu zohledňovaly nejen plochu jednotky, ale také její polohu a charakter. Tato zákonná možnost by mohla být uplatněna např. u spoluvlastnických podílů vlastníků garáží. Se změnou spoluvlastnických podílů se totiž pojí i změna výše příspěvků do „fondu oprav“. Pokud by však

mělo ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu podle jiného kritéria, než podlahové plochy jednotek v domě dojít, museli by s takovou změnou souhlasit všichni vlastníci jednotek v domě. Lze se důvodně domnívat, že splnění takovéto podmínky bude ve větší části domů málo pravděpodobné.  
(JHS)

## Pojištění je jednou z výhod správy pod družstvem - díl druhý: Co všechno je pojištěno

Jak jsme již uvedli v předchozím vydání zpravodaje, všechny domy spravované Stavebním bytovým družstvem ve Frýdku-Místku spadají pod Rámcovou pojistnou smlouvu uzavřenou mezi Svazem českých a moravských bytových družstev a Kooperativou, pojišťovnou, a.s. (dále jen „RPS“). Tím je pro domy spravované družstvem zajištěno pojištění nemalého množství pojistných rizik za velmi výhodnou cenu. Jaká pojištění mají domy spravované družstvem garantována?

### Živelní pojištění

Je rozděleno na základní a doplňkové.

**Základní živelní pojištění** se vztahuje na poškození nebo zničení domu, resp. jeho společných částí požárem, výbuchem, úderem blesku, nárazem letadla nebo jeho zřícením, pádem stromů, stožárů a jiných předmětů, nejsou-li součástí téhož souboru jako poškozená věc.

**Doplňkové živelní pojištění** se vztahuje na poškození nebo zničení domu, resp. jeho společných částí bouřlivým větrem nebo krupobitím, povodní, sesuvem půdy, zřícením skal nebo zemin, sesouváním nebo zřícením lavin, zemětřesením a také tíhou sněhu nebo námrazy, nárazem dopravního prostředku nebo jeho nákladu, pádem stromů, stožárů nebo jiných předmětů, nejsou-li součástí poškozené věci nebo nejsou-li součástí téhož souboru jako poškozená věc a vodou z vodovodních zařízení a médiem vytékajícím z hasicích zařízení. Přitom vzniká právo na plnění také při:

- poškození přírodního potrubí vodovodního zařízení, odváděcího potrubí, potrubí či těles topných nebo solárních systémů, jestliže k němu došlo přetlakem kapaliny nebo páry nebo zmrznutím vody v nich,
- poškození kotlů vytápěcích systémů, armatur a zařízení připojených na potrubí, jestliže byly poškozeny nebo zničeny zamrznutím vody v nich s výjimkou škod, ke kterým došlo nesprávnou obsluhou.

Pojištění je sjednáno se spoluúčastí ve výši 5.000,- Kč pro riziko povodeň, ostatní pojištěná rizika jsou sjednána s integrální franšizou 1.000,- Kč.

### Pojištění odpovědnosti za škodu

Pojišťuje se odpovědnost pojištěného za škodu vyplývající z vlastnictví, držby nebo správy bytového domu nebo bytových a nebytových jednotek vzniklou jinému v souvislosti s oprávněně provozovanými činnostmi pojištěných, jestliže pojištěný za škodu odpovídá v důsledku svého jednání nebo vztahu z doby trvání pojištění. Pojištění je sjednáno s integrální franšizou 1.000,- Kč.

Pojištění se vztahuje i na škody vzniklé nedodáním či výrazným a nahodilým kolísáním dodávek tepla, plynu, elektrické energie a vody, za které pojištěný odpovídá.

### Pojištění hasicích přístrojů a veškerého hasicího vybavení domu

Pojištění je sjednáno včetně rizika poškození úložných skříněk v souvislosti s odcizením hasicího přístroje se spoluúčastí 300,- Kč pro jednotlivou pojistnou událost.

### Pojištění pro případ odcizení

Předmětem pojištění je soubor stavebních součástí a příslušenství budov a staveb (vyjma hasicích přístrojů a veškerého hasicího zařízení domu), soubor zásob a soubor vlastních věcí movitých dle účetní evidence, soubor vlastních cenností, soubor vlastních cenností při jejich přepravě.

### Pojištění pro případ vandalismu

Je sjednáno jako **doplňkové** pojištění pro riziko „odcizení“. Předmětem pojištění je soubor stavebních součástí a příslušenství budov, elektrická zabezpečovací signalizace, elektrická protipožární signalizace a vstupní systém.

Podmínkou vzniku práva na plnění je, že škoda byla šetřena policií. Pojištění je sjednáno s integrální franšizou ve výši 1.500,- Kč. Pojištění vandalismu se vztahuje i na škody způsobené malbami, nástřiky, poškrábáním nebo popečením částí budovy nebo stavby.

### Soubor opláštění budov (izolace, úpravy fasády apod.) – „vyklování ptactvem“

Tato část pojištění je sjednána s integrální franšizou 1.500,- Kč.

### Pojištění skel

Předmětem pojištění jsou skleněné výplně opláštění budov, skleněné výplně vstupních dveří, výlohy, světlíky, skleněné stěny a příčky. Rozsah pojištění je na všechna pojistná rizika. Pojištění je sjednáno se spoluúčastí 500,- Kč.

### Pojištění „nepřímého úderu blesku“

Předmětem pojištění je soubor elektrických a elektronických strojů, přístrojů, ovládacích prvků výtahů, společných komunikačních a televizních sítí, rozvodných skříní a zařízení apod.

### Pojištění nákladů spojených s náhradním ubytováním v důsledku živelních událostí

Z pojištění se hradí přiměřené náklady a vícenáklady, které pojištěný vynaložil za účelem zajištění náhradního ubytování nebo za účelem refundace těchto nákladů vynaložených poškozeným, nejdéle však po dobu ručení. Maximální doba ručení je 6 měsíců. Pojištění je sjednáno se spoluúčastí 1.000,- Kč.

### Pojištění statutárních orgánů společenství vlastníků jednotek

Pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou orgány společenství vlastníků v rámci RPS je limitováno částkou 2.000.000,- Kč (horní hranice pojistného plnění z jedné pojistné události a ze všech pojistných událostí vzniklých během jednoho pojistného roku).

Pojištění odpovědnosti z výkonu funkce orgánů společenství vlastníků jednotek stojí na následujících principech:

- pojištění je konstruováno na „funkce“, ne na jména (pojištění tedy automaticky vzniká okamžikem vzniku funkce)
- pojištěnými jsou vždy aktuální statutární orgány společenství vlastníků jednotek, přičemž orgány, které svou funkci během pojištění ukončí, jsou stále kryty na odpovědnost za dobu, kdy byly ve výkonu funkce (pokud je samozřejmě příslušné společenství vlastníků jednotek stále pojištěno pod RPS)
- pojišťovna odškodní prokázanou finanční újmu, kterou je povinen nahradit orgán společenství vlastníků jednotek, a která vznikla v souvislosti s porušením povinnosti při výkonu funkce, (prokázáním škody se rozumí rozhodnutí pravomocného orgánu o vině a výši škody)
- pojišťovna rovněž hradí náklady šetření porušení povinnosti orgánů společenství vlastníků jednotek a náklady obhajoby při šetření pravomocného orgánu

Z pojištění jsou vyloučeny pouze škody vzniklé v souvislosti s trestnou činností společenství vlastníků jednotek.

Je-li u některého z výše popsanych pojištění uveden pojem integrální franšiza a u něj konkrétní částka, pak toto spojení má význam minimální výše škody, při které bude pojišťovna plnit. To znamená, že pojišťovna uhradí v rámci daného pojištění vzniklou škodu, která přesáhne uvedenou hodnotu integrální franšizy, a to v plné výši vzniklé škody. Neuplatňuje se zde tedy spoluúčast pojištěnce. Uvedme si 2 příklady. Na nově zateplené fasádě vznikne škoda v důsledku vyklování polystyrénu datlovitým ptactvem. Výše škody bude vyčíslena na 5.000,- Kč. Tento druh pojištění je sjednán s integrální franšizou 1.500,- Kč. Protože výše vzniklé škody přesahuje hodnotu integrální franšizy, pojišťovna uhradí vzniklou škodu, a to v plném jejím rozsahu, tedy 5.000,- Kč. Příklad druhý. Dojde k rozbití skla vstupních dveří do domu. Pojištění je sjednáno pro tento případ se spoluúčastí 500,- Kč. Výměna skla bude stát 2.500,- Kč. Dům obdrží od pojišťovny plnění ve výši 2.000,- Kč.

(IRK)

## Dovolat se na zaměstnance družstva by neměl být problém

Od roku 2013 jsou všichni zaměstnanci družstva vybaveni služebním mobilním telefonem. Jejich telefonní čísla jsou uvedena na webových stránkách družstva [www.sbdmf.cz](http://www.sbdmf.cz). Zaměstnanci jsou povinni po celou pracovní dobu mít mobilní telefon u sebe a přijímat všechny příchozí hovory. Pokud zrovna vedou jiné jednání nebo z jiných důvodů nemohou příchozí volání přijmout, mají za povinnost v nejkratším možném termínu volat zpět na telefonní číslo z nepřijatého hovoru, příp. SMS zprávou sdělit volajícímu, že nemohou jeho volání přijmout a že mu zavolají sami v nejbližším možném termínu.

Systém individuálních mobilních telefonních čísel zaměstnanců družstva se rychle osvědčil. Dochází k rychlejšímu a efektivnějšímu předávání nemalého množství důležitých informací jak mezi samotnými zaměstnanci družstva, tak zejména pak mezi zaměstnanci družstva a obyvateli družstvem spravovaných domů, zejména zástupci těchto domů (předsedy výborů členských samospráv, delegáty členských samospráv, předsedy výborů společenství, pověřenými vlastníky nebo předsedy společenství vlastníků).

Většinu zástupců spravovaných domů vybavilo družstvo navíc v posledních měsících služebním mobilním telefonem, ze kterého mohou volat všem zaměstnancům družstva kdykoli zdarma a navíc mohou své služební mobilní číslo používat i k ostatním voláním za cenu 1,21 Kč, včetně DPH do všech sítí mobilních operátorů i na pevné linky. Všechny hovory jsou účtovány od první minuty po sekundách.

(RMK)





## PLYN, JAKÝ SVĚT NEVIDĚL

Odebírejte zemní plyn od SPP a přidejte se k více než milionu spokojených zákazníků v ČR a na Slovensku.

**SPP**  
WWW.SPP.CZ

### Nejlevnější plyn pro obyvatele družstvem spravovaných domů je od SPP

Stavební bytové družstvo ve Frýdku Místku prodloužilo rámcovou smlouvu o dodávkách zemního plynu od SPP CZ, a.s. (dále jen „SPP“) pro obyvatele družstvem spravovaných domů. SPP je dceřiná společnost Slovenského plynárenského priemyslu, a.s., působící na českém trhu od roku 2008. Skupina SPP dodává v ČR a na Slovensku zemní plyn více než 1,3 milionu odběratelům od domácností po velkooběratele.

Na základě uzavřené rámcové smlouvy mají všechny tzv. oprávněné osoby možnost odebírat zemní plyn za výrazně nižší cenu, než za jakou ji dodávají hlavní dodavatelé plynu – RWE, ČEZ nebo E.ON, ale i většina ostatních dodavatelů v ČR.

Oprávněnými osobami podle rámcové smlouvy jsou osoby, které:

- jsou členem družstva nebo
- jsou v pracovně-právním vztahu s družstvem nebo

- jsou členy orgánů družstva nebo
- jsou vlastníkem nebo nájemcem bytu či garáže v domě spravovaném družstvem v rámci standardní, komplexní nebo rozšířené komplexní správy.

Neregulovaná část ceny plynu obsahuje obvykle 2 části: měsíční paušál a cenu za 1 MWh. Společnost SPP nabízí dodávku zemního plynu oprávněným osobám za cenu (v neregulované části ceny) za 737,-- Kč bez DPH/1 MWh a bez jakéhokoli paušálního poplatku. Ceny za 1 MWh (v neregulované části ceny) se běžně na trhu pohybují od 900,-- do 1.000,-- Kč bez DPH, ale i výše.

Pokud chcete ušetřit za dodávku zemního plynu a splňujete podmínky oprávněných osob, obraťte se osobně nebo e-mailem na zaměstnance družstva pana Jiřího Vantucha ([jvantuch@sbdmf.cz](mailto:jvantuch@sbdmf.cz); 558 402 066; 777 488 032), příp. pana Zbyňka Pěkníka ([zpekunik@sbdmf.cz](mailto:zpekunik@sbdmf.cz); 558 402 015; 777 488 015). Tito vám sdělí další podrobnosti a konkrétní podmínky. Postup je obvykle následující:

- 1) zájemce se přihlásí do seznamu oprávněných osob, který vede družstvo, a to osobně v úředních hodinách družstva, anebo e-mailem na adresu [plyn@sbdmf.cz](mailto:plyn@sbdmf.cz),
- 2) připraví si poslední fakturu za plyn a smlouvu s jeho stávajícím dodavatelem zemního plynu,
- 3) příslušný zaměstnanec družstva zkontaktuje zájemce, připraví mu návrh smlouvy s SPP, který mu zašle poštou nebo elektronicky a dohodne s ním schůzku,
- 4) akceptuje-li zájemce na schůzce se zaměstnancem družstva nabídku firmy SPP, družstvo zajistí již veškeré ostatní úkony potřebné pro změnu dodavatele zemního plynu.

Možnost odběru levnějšího zemního plynu od SPP platí pro všechna odběrná místa oprávněných osob, tedy nejen v domech či bytech spravovaných družstvem, ale např. i na chatách, chalupách apod. Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku je vaším garantem, že se nejedná o některý z podomních, často podvodných prodejů.  
(ZP)

### Kdo nese náklady exekuce při jejím zastavení pro nemajetnost povinného?

Téměř v každém domě spravovaném družstvem se již vyskytl alespoň jednou dlužník. V mnoha domech se vyskytl nebo i v současnosti jsou dlužníci, kteří svůj závazek uhradit dlužnou částku nejsou schopni či ochotni řešit, a proto je namístě ji co nejrychleji zabezpečit tak, aby dům pokud možno o ni nepřišel. Dlužná částka by měla být zajišťována pouze zákonnými prostředky. Těch je celá řada. Na jejich konci stojí dosti často exekuce, tzn. zabavení majetku dlužníka, který lze zpeněžit do té míry, aby byly zajištěny pohledávky věřitelů, jejich příslušenství, ale také náklady na exekuční řízení.

Exekuční náklady vzniklé při zajišťování pohledávky věřitele jsou v poslední době předmětem opakující se diskuse jak mezi veřejností, tak v odborných kruzích. Vzhledem k velkému počtu probíhajících exekucí a nemalé výši exekučních nákladů dopadajících na osoby postižené exekucí bylo dané téma politiky zařazeno do legislativního procesu s cílem omezit v konkrétních situacích nepřiměřené požadavky exekutorů a úhradu jejich nákladů a poplatků. Ani tato situace však nic nezmění na tom, že dlužníci byli, jsou a budou. Nezmění se ani ta skutečnost, že v systému zajišťování pohledávek zůstane i nadále „násilné“ zabavení majetku dlužníka exekutorem, který bude mít právo na zaplacení své práce. Od koho má však exekutor požadovat zaplacení své odměny v případě, že provede řadu kroků vůči dlužníkovi, ale bez jakéhokoli výsledku zajištění pohledávky. Zkrátka dlužník žádný majetek nemá a exekutorova práce vyšla vniveč.

Exekutoři doposud požadovali úhradu svých nákladů a své odměny v případech, kdy se jim příslušné částky nepodařilo zajistit z majetku dlužníka, po věřiteli. Tento postup odvozovali od ustanovení § 89 exekučního řádu, podle kterého: „.....V případě zastavení exekuce pro nemajetnost povinného hradí paušálně určené či účelně vynaložené výdaje exekutorovi oprávněný. ....“ Dochází tak k paradoxní situaci, kdy ten, který se domáhá svého práva (na zaplacení dlužné částky), se tohoto práva nedomůže a ještě musí „za to“ zaplatit. Taková situace není výjimečná a je pochopitelné, že se „postiženým“ věřitelům nelíbí. Někteří z nich se proto již v minulosti obrátili na soud s žalobou na zamítnutí povinnosti věřitele uhradit exekutorovi jeho odměnu. Za průlomový v tomto směru lze považovat náleží Ústavního soudu ze dne 16. 12. 2010, sp. zn. I. ÚS 1413/10, ve kterém se, kromě jiného, uvádí, že:

„..... je to exekutor, který má z úspěšného provedení exekuce zisk (odměnu), ale současně nese i riziko spočívající v tom, že majetek povinného nebude dostačovat k uspokojení oprávněného, ale i nákladů exekuce, přičemž toto riziko nelze bezdůvodně přenášet na osobu oprávněnou. .... jen v situaci, kdy k objektivní skutkové okolnosti zastavení exekuce z důvodu nedostatku majetku povinného přistoupí i konkretizované okolnosti subjektivní povahy (procesní zavinění oprávněného), může být uložena povinnost

náhrady nákladů řízení oprávněnému; procesní zavinění oprávněného nelze ale bez dalšího založit pouze na jeho dispozičním úkonu - návrhu na nařízení exekuce.“

Z uvedeného vyplývá závěr, že exekutor je oprávněn v případě neúspěšné exekuce požadovat úhradu svých nákladů a odměny po věřiteli pouze v případě, že by věřitel jakýmkoli svým jednáním zapříčinil nedobytnost pohledávky. (RMK)

## Chystáte se připojit se k Internetu? Pozor na některé praktiky poskytovatelů

Vážení členové družstva, vážení čtenáři zpravodaje, dovolte mi, abych se s vámi podělil o několik důležitých zkušeností z připojování se k Internetu.

V roce 2010 jsem uzavřel „Smlouvu o poskytování služeb elektronických komunikací“ se společností OrbisNet, s.r.o. za účelem připojení se k Internetu. Při podpisu smlouvy mi nebyl žádný jiný dokument předán a na smlouvě bylo dole drobným písmem mimo jiné uvedeno, že se smluvní vztah řídí všeobecnými podmínkami. Na můj dotaz, co v nich je, mi bylo sděleno, že v nich jsou jen podmínky na kvalitu signálu apod. a že si je mohu po připojení k Internetu na webových stránkách poskytovatele přečíst. To před vlastním podpisem smlouvy nešlo, neboť jsem připojen zatím nebyl. Neučinil jsem tak ani později, což se, bohužel, ukázalo jako chybné. Uklidňuje mne jen to, že pozdní přečtení by mi stejně nebylo nic platné, protože smlouvu jsem již podepsal. Kromě jiného jsem zaplatil i „zálohu“ na SetTopBox, ve výši 2.500,-- Kč, ke které mi bylo podáno vysvětlení, že mi bude po ukončení smlouvy vrácena, neboť slouží pouze jako jistina pro případ, že bych zařízení zničil, nebo zcizil.

Po dvou letech jsem smlouvu vypověděl (mezitím OrbisNet, s.r.o. převzala společnost Internethome, s.r.o.). Veškeré zařízení jsem poskytovateli připojení proti dodacímu listu v pořádku vrátil. Jaké však bylo mé překvapení, když jsem požádal o vrácení zálohy a bylo mi vráceno pouze 531,-- Kč. Po výměně několika dopisů, mi byly zaslány všeobecné podmínky, kde jsem zjistil, že společnost měla právo mi za užívání zařízení za 24 měsíců strhnout z uvedené „zálohy“ 1950,-- Kč. Takže jsem neplatil po dobu dvou let měsíčně pouze 340,-- Kč, ale navíc 81,-- Kč, tedy celkem 421,-- Kč. Poměrně hodně za ne vždy bezporuchovou službu.

Společnost si zařízení odnesla, já jsem je téměř celé zaplatil, a je velmi pravděpodobné, že je dnes za obdobných podmínek nainstalováno jinému zákazníkovi, který ho již podruhé (za předpokladu, že jsem byl jeho prvním uživatelem) společnosti platí, aniž to tuší.

Poučení z popsání plynoucí: „Čtěte i nezávislé všeobecné smluvní či jiné obchodní podmínky poskytovatelů připojení k Internetu. Nenechte se donutit podepsat smlouvu, pokud nebudete mít možnost se seznámit se všemi jejími přílohami. Nenechte se nutit podepsat smlouvu namísto při instalaci zařízení k připojení k Internetu, kdy nemáte dost času ani klidu na přečtení a kdy zpravidla ani přítomný technik (málokdy je to obchodník) není schopen na vaše otázky odpovědět jinak, než .... Tak to je v našich podmínkách.... Trvejte na tom, aby ostatní dokumenty, na které se smlouva odvolává, zvláště dodací podmínky a ceník služeb, vám byly předány v tištěné formě a potvrzené dodavatelem.“

(IJR)

## Nebytové prostory a parkovací místa k pronájmu

V areálu správy družstva nabízí družstvo pronájem nebytových prostor vhodných k podnikání, ale také parkovací místa. V současnosti družstvo nabízí k pronájmu skladové prostory o výměře 236 m<sup>2</sup>, kanceláře o výměře od 13,70 m<sup>2</sup> do 27,60 m<sup>2</sup>, garáž o výměře 50 m<sup>2</sup> a skladovací prostor s přístupem přes venkovní rampu o výměře 68 m<sup>2</sup>. K nebytovým prostorům je možné využít síť sociálního zázemí – sprchového koutu a WC a také nákladního výtahu.

Fotografie a další informace o volných nebytových prostorech k pronájmu v areálu správy družstva naleznete na webových stránkách družstva – [www.sbdfm.cz](http://www.sbdfm.cz). V případě Vašeho zájmu se obraťte na paní Ditu Kopalovou ([dkopalova@sbdfm.cz](mailto:dkopalova@sbdfm.cz); 558 402 019; 777 488 019).

(DK)

## Výše měsíčních záloh na služby musí být schválena shromážděním vlastníků

V mnoha bytových domech se několikrát do roka mění uživatelé jednoho, nebo více bytů. Pokud se nemění nájemce nebo vlastník bytu, mění se mnohdy počty osob žijících v bytě, věková struktura těchto osob a může se měnit i doba jejich pobytu v bytě (nejčastěji v souvislosti s druhem a místem zaměstnání). Tyto okolnosti mohou mít větší či menší vliv na spotřebu studené a teplé vody, ale také na potřebu tepla v bytě v zimních měsících. Jedná se o hlavní položky v seznamu služeb, za které se platí měsíčně zálohy v rámci měsíčního předpisu úhrad za služby spojené s užíváním bytu. Změny spotřeb uvedených služeb se s větším či menším časovým odstupem v návaznosti na změny jejich cen promítají do změny výše placených záloh za tyto služby.

Donedávna bylo zažitou praxí, že úpravu výše některých záloh (za studenou nebo teplou vodu, za teplo) bylo možno provést v průběhu roku

téměř kdykoli, pokud k tomu byly důvodné okolnosti (např. již zmíněná změna počtu osob žijících v bytě). Požadované změny výše záloh provedla správa družstva. V současnosti však tyto úpravy bez jejich předchozího schválení nejvyšším orgánem společenství vlastníků již nelze pro vlastníky bytů zrealizovat bez rizika. Proč?

Pokud by některý z vlastníků bytů v domě přestal platit a stal se dlužníkem a svůj dluh vůči společenství vlastníků by neuhradil ani po předchozí upomínce, či předžalobní výzvě, mělo by společenství vlastníků, resp. jeho statutární orgán bezodkladně podat k soudu návrh na vydání platebního rozkazu, aby byla takto vzniklá pohledávka společenství vlastníků co nejrychleji zajištěna. Pokud žalovaný dlužník podá proti vydanému platebnímu rozkazu odpor, soud platební rozkaz zruší a v žalované věci – pohledávce společenství vlastníků vůči jeho dlužníkovi (vlastníkovi bytu) nařídí jednání. V rámci soudního řízení pak soud zkoumá, zdali žalovaná částka, jejíž úhradu požaduje věřitel (společenství vlastníků) po dlužníkovi, odpovídá dlužníkem neuhrazené částce podle měsíčního předpisu úhrad platného v období, za které dlužník dluží. Tento předpis je ve všech svých položkách platný, pokud byly jejich výše schváleny shromážděním. Tedy nejen fond oprav, ale také výše zálohových plateb (za teplou nebo studenou vodu, za teplo apod....). Pokud nebyly, může nastat problém, neboť soud nemusí v takovém případě žalovanou pohledávku společenství vlastníků za dlužníkem uznat a může žalobu zamítnout. Takto zamítnutou žalobu již nelze po „opravě“ podat k soudu opakovaně a dlužnou částku může společenství vlastníků odepsat, neboť se stane dále nevymahatelnou (pokud by ji dlužník sám dobrovolně neuhradil).

Vše, co bylo o stanovení výše měsíčních záloh výše uvedeno, platí pouze pro vlastníky jednotek v domě, nikoli pro jejich nájemce. O podmínkách změn výše zálohových plateb nájemců budeme pojednávat v jiném příspěvku v některém z příštích vydání Zpravodaje.

(JHS)

## Vy se ptáte, my odpovídáme

Jedním z hlavních cílů, které družstvo sleduje vydáváním svého zpravodaje, je předávat důležité a potřebné informace z oblasti správy a údržby bytového fondu obyvatelům bytových domů, zejména pak těch, které družstvo spravuje. Snahou redakční rady zpravodaje je vykrýt všechny vhodné oblasti správy a údržby bytového fondu aktuálními a využitelnými informacemi. Určitě však nebudou informace zveřejňované ve zpravodaji družstva odpovídat vždy na všechny otázky, které si kladou jeho čtenáři, stejně jako nemusí obsahovat vhodné rady potřebné pro řešení problémů, které na domech vznikly. Redakční rada proto uvítá jakékoli konstruktivní podněty čtenářů zpravodaje družstva ve formě námětů na články, nebo ve formě dotazů, na které bude hledat odpověď.

Dotazy, které družstvo obdrží a které se mohou v jejich zobecněné podobě týkat i dalších bytových domů, budou zveřejňovány, včetně odpovědí na ně v rubrice „**Vy se ptáte, my odpovídáme**“. Pro zaslání takových dotazů, ale také námětů na články ve zpravodaji družstva, jiných připomínek nebo podnětů týkajících se zpravodaje družstva elektronickou poštou byla pro tento účel zřízena e-mailová adresa [zpravodaj@sbdfm.cz](mailto:zpravodaj@sbdfm.cz).

(RMK)

## Zaregistrujte se k odběru zpravodaje družstva elektronicky

Zpravodaj Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku je určen jak pro obyvatele družstvem spravovaných domů, kterým je distribuován v jeho fyzické podobě, tak i pro ostatní zájemce. Automaticky je distribuován v jeho fyzické podobě do schránek všech bytů v družstvem spravovaných domech. Současně je ale možné objednat si jeho zaslání v digitální podobě prostřednictvím elektronické pošty. Výhodou jeho digitální podoby je možnost praktického připojení na příslušné části webových stránek družstva s dalšími podrobnějšími informacemi ke konkrétní problematice jednotlivých článků ve zpravodaji. Postačí kliknout na příslušný odkaz na internetové stránky uvedené v článku ve zpravodaji a je-li počítač připojený k internetu, jsou čtenáři zpravodaje během několika sekund zpřístupněny další informace nejen v jejich textové podobě. Přihlášení se k elektronickému odběru zpravodaje družstva je jednoduché. Stačí pouze navštívit internetové stránky družstva [www.sbdfm.cz](http://www.sbdfm.cz) a na jejich titulní straně se k elektronickému odběru zpravodaje přihlásit zadáním jména a e-mailové adresy do příslušné kolonky.

(TM)

*Tento zpravodaj pro Vás připravili:*

**RNDr. Michal Kůstka** – ředitel družstva (RMK),  
**Ing. Jaromír Rumišek** – I. místopředseda představenstva družstva (IJR),  
**JUDr. Hana Skotnicová** – advokátka (JHS),  
**Ing. Renata Kaňáková** – vedoucí ekonomického úseku (IRK),  
**Zbyněk Pěkník** - vedoucí referátu energetiky, elektromontáže a elektro-  
montáže (ZP),  
**Tomáš Moric** – vedoucí referátu ASŘ (TM),  
**Dita Kopalová** – asistentka ředitele družstva (DK).