



### Vážení členové družstva, vážení čtenáři,

přestože poslední vydání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku vyšlo v roce 2012, družstvo si uvědomuje, že představuje významný informační zdroj nejen pro členy družstva a obyvatele družstvem spravovaných domů, ale i pro ostatní obyvatele bytových domů ve městě a jeho okolí. Proto se nově zvolené představenstvo družstva zavázalo ve svém programovém prohlášení obnovit pravidelné vydávání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. Zpravodaj Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku je zaregistrován i na Ministerstvu kultury ČR jako veřejné periodikum. Budeme rádi, když se Zpravodaj

Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku stane trvalým a hodnotným zdrojem informací pro Vás. Snahou družstva bude, aby se tak stalo co nejdříve.

Ríká se, že kdo nic nedělá, nic nezkaží. Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku se tímto heslem neřídí. Naopak, v mnoha směrech se snaží pro své členy i zákazníky (společenství vlastníků) dělat více, než je jeho povinností, a určitě více, než jímí správci bytového fondu. Od výhodného pojištění domů, statutárních orgánů společenství vlastníků, právních služeb, přes kontrolu prováděných oprav a rekonstrukcí domů, složitá vyjednávání s jejich zhotoviteli až po zajištění všech možných dotačních titulů (Nový Panel, Zelená úsporám, dotace ze strukturálních fondů Evropské unie). Při tom na sebe družstvo bere zcela dobrovolně odpovědnost za takové zajištění těchto činností, které povede ke konečné spokojenosti obyvatel spravovaných domů. Ze strany obyvatel domu je tato odpovědnost družstva mnohdy vnímána jako zcela samozřejmá a automatická, stejně jako je za samozřejmé považováno zajišťování těchto činností družstvem.

Skutečností je, že většina správců bytového fondu nabízí ve svém portfoliu pouze služby, které jsou nezbytně nutné pro zajištění základního chodu domu, a nepouští se dobrovolně do nabídky služeb, které jsou organizačně i finančně náročné a současně nejsou pro správu domu „povinné“. Pokud už některý správce takové služby nabízí, je jejich poskytnutí podmíněno buď nemalou odměnou, anebo akceptací jiných jeho podmínek ze strany domu (např. „zajistíme Vám dotace z programu X na revitalizaci domu s tím, že Vám vybereme i realizační firmu“) – zkrátka něco za něco. Ani Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku nezajišťuje své služby za hezký úsměv a poděkování od svých klientů. Odměna za svou práci ovšem neinkasuje prostřednictvím různých provizí za „dohozené“ zakázky spřízněným firmám, ale přímo od svých klientů. V jeho ceně je i transparentní výběr dodavatelů prací a služeb pro spravované domy, založený na objektivně měřitelných kritériích, zejména ceně.

Jednou z oblastí, v níž se Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku snaží využít své nemalé působnosti na místním trhu, je vyjednání výhodnějších podmínek dodávek služeb, které většina obyvatel družstvem spravovaných domů pravidelně využívá. Patří sem služební mobilní telefony pro zástupce družstvem spravovaných domů, levnější dodávky plynu pro všechny obyvatele družstvem spravovaných domů, stejně tak i levnější připojení k Internetu. Prohibují jednání o levnějších dodávkách elektřiny pro obyvatele družstvem spravovaných domů a hledají se i další oblasti, ve kterých by mohlo družstvo ve prospěch jeho klientů vyjednat další výhody. A co za to naše družstvo chce? Podmínkou pro kteroukoli družstvem zprostředkovanou výhodnější službu není odběr jiné služby jiného subjektu, ale vlastní správa bytového domu družstvem. Právě v ceně za tuto základní službu družstva, která je jeho hlavní činností, je zahrnuta většina stávajících i budoucích výhod, které družstvo svým zákazníkům zajišťuje.

Zpravodaj Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku je jedním z informačních zdrojů, jejichž úkolem je přibližovat činnost družstva a jeho služby jak jeho členům a zákazníkům, tak i široké veřejnosti. A právě o některých již zmíněných výhodnějších podmínkách dodávek některých služeb podáváme podrobnější informace v tomto vydání zpravodaje. Dalším vhodným zdrojem konkrétních informací týkajících se jednotlivých družstvem spravovaných domů je internetový portál družstva. Podrobnější informace o této službě, kterou družstvo poskytuje svým členům a zákazníkům, jsou rovněž uvedeny v samostatném článku v tomto vydání zpravodaje.

RNDr. Michal Kůstka  
ředitel družstva

## Družstvo uvedlo své vnitřní předpisy do souladu se zákonem

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku, stejně jako všechny ostatní právnické osoby, na které se od 1. ledna letošního roku vztahuje nový zákon o obchodních společnostech a družstvech (zkráceně zákon o obchodních korporacích), uvedlo své vnitřní předpisy do souladu s tímto zákonem ve stanoveném termínu.

Na shromáždění delegátů uskutečněném v listopadu loňského roku byly schváleny nové stanovy družstva odpovídající již novým zákonným podmínkám platným od letošního roku. Spolu se stanovami byly upraveny i na ně navazující vnitřní předpisy, a to jednací a volební řád. Vzhledem ke zcela nové legislativě dopadající na bytové družstva od počátku letošního roku zatím neexistuje sjednocený výklad řady nových ustanovení, neboť ještě neproběhla soudní řízení,

jejichž výsledky – rozhodnutí soudů by mohly být vodítkem při výkladu nových zákonných předpisů. Tak, jak se vyvíjí mezi odbornou veřejností (právnický, advokátní apod...) výklad sporných ustanovení nových zákonných i podzákonných norem, budou se s největší pravděpodobností upřesňovat i některé části textů vnitřních předpisů družstva. První úpravy tohoto druhu schválil nejvyšší orgán družstva na svém posledním jednání uskutečněném dne 19. června tohoto roku. Týkaly se jak úprav textu stanov družstva, tak jeho jednacího a volebního řádu, ale také zásad pro poskytování odměn funkcionářům družstva, na které navazovaly texty smluv o výkonu funkce člena představenstva družstva a člena kontrolní komise.

Na přelomu června a července letošního roku se ve sdělovacích prostředcích objevily opakovaně informace o tom, že bytovým družstvům hrozí zánik, protože nespĺnila svou zákonnou povinnost do konce června. Jedná se o zavádějící až lživou informaci, kterou zveřejnil nejen bulvární tisk, pro který je to typické, ale i některá seriózní média. Autoři takovýchto poplašných zpráv vychází z ustanovení § 777 odst. 2 zákona o obchodních korporacích, podle kterého „*Obchodní korporace přizpůsobí do 6 měsíců od nabytí účinnosti tohoto zákona listiny podle odstavce 1 úpravě tohoto zákona a doručí je do sbírky listin.*“ Autoři poplašných zpráv však jakoby zapomněli na další část uvedeného ustanovení, která zní: „*Neučiní-li tak, rejstříkový soud je k tomu vyzve a stanoví ve výzvě dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění této povinnosti; ...*“. Až teprve v závěrečné části uvedeného zákonného ustanovení se uvádí: „*uplyne-li dodatečná lhůta marně, soud na návrh rejstříkového soudu nebo osoby, která na tom osvědčí právní zájem, zruší obchodní korporaci a nařídí její likvidaci.*“ Je tedy zcela evidentní, že Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku splnilo své zákonné povinnosti a jeho likvidace zůstane jen jako zbrožné přání některých jedinců, kteří mu nemohou přijít na jméno.

(RMBK)

## Programové prohlášení představenstva družstva

V listopadu loňského roku byly na jednání nejvyššího orgánu družstva zvoleny na dalších 5 let členové jeho statutárního a kontrolního orgánu – představenstva družstva a kontrolní komise. Zvolení členové představenstva družstva pak v souladu s příslušnými ustanoveními platného jednacího řádu družstva schválili programové prohlášení představenstva družstva na jeho volební období 2014 – 2019 v tomto jeho znění:

„*Na jednání nejvyššího orgánu Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku (dále jen „družstvo“)* – shromáždění delegátů – uskutečněném dne 21. listopadu 2013 byli do svých funkcí s účinností od 7. ledna 2014 na následujících 5 let zvoleni členové statutárního orgánu družstva – představenstva družstva.

*V souladu s příslušnými ustanoveními platného jednacího řádu družstva má nově zvolené představenstvo družstva povinnost předložit na nejbližším jednání shromáždění delegátů po svém zvolení své programové prohlášení, jehož prostřednictvím seznamuje ty, kteří jej zvolili, o své představě dalšího směřování vývoje družstva v daném volebním období.*

*Představenstvo družstva považuje hlavní směry vývoje družstva nastartované v předcházejících volebních obdobích za správné a chce v nich i nadále pokračovat. Z uvedeného důvodu formulovalo hlavní cíle, kterých chce v tomto volebním období dosáhnout, tak, aby navazovalo na dosavadní cíle, ale současně aby reflektovalo na změny vyžadované novou legislativou, která je pro družstvo a jím vykonávané činnosti závazná. V neposlední řadě jsou níže formulované cíle představenstva družstva pro stávající jeho volební období také reakcí na vystoupení některých delegátů zejména při posledních volbách členů představenstva družstva.*

*Členové představenstva družstva zvolení do svých funkcí pro období let 2014 – 2019 se jednomyslně shodli na následujících cílech, kterých by v uvedeném období chtěli dosáhnout:*

- A. *v oblasti organizačně-právní*
  - postupné uvedení veškerých činností družstva a jeho vnitřní organizace do souladu s obecně závaznými předpisy v rámci nové legislativy platné či účinné po 1. lednu 2014, zejména pak s novým občanským zákoníkem a se zákonem o obchodních korporacích zvyšování odborné úrovně zaměstnanců družstva,
  - zavedení pravidelných školicích a vzdělávacích akcí pro členy družstva a pro jeho klienty, zejména společenství vlastníků jednotek,
  - zavést pravidelné vydávání zpravodaje družstva,
- B. *v oblasti ekonomické*
  - zajistit vyrovnané hospodaření nejen středisek správy jako celku, ale také každého jednotlivého hospodářského střediska správy družstva, a to za použití pouze výnosů z jejich vlastních činností, s výjimkou střediska vymáhání pohledávek
  - zavedení bonusů pro členy družstva,
- C. *v oblasti technické*
  - dokončit rekonstrukci areálu správy družstva, včetně domu č. p. 1679 na ulici Družstevní (vedle budovy správy družstva).

*Výše uvedené programové prohlášení představenstva družstva bylo schváleno na jeho 5. jednání dne 28. dubna 2014 usnesením č. 05.12.4.“*  
(VN)

## Levnější plyn od SPP CZ

Stavební bytové družstvo ve Frýdku Místku uzavřelo v závěru roku 2013 s firmou SPP CZ, a.s. rámcovou smlouvu o dodávkách zemního plynu pro obyvatele družstvem spravovaných domů. Firma SPP CZ, a. s. je českou pobočkou Slovenského plynárenského priemyslu, a.s. – hlavního dodavatele plynu na Slovensku. Na základě uzavřené rámcové smlouvy mají všechny tzv. oprávněné osoby možnost odebrat zemní plyn za výrazně nižší cenu, než je za jakou ji dodávají hlavní dodavatelé plynu – RWE, ČEZ nebo E.ON.

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 CZ nabízí dodávku zemního plynu oprávněným osobám za cenu (v neregulované části) za 790,00 Kč bez DPH/1 MWh a bez jakéhokoliv paušálního poplatku. Ceny za 1 MWh (v neregulované části) se běžně pohybují od 900,-- do 1.000,-- Kč bez DPH, ale i výše.

Zájemci o levnou dodávku zemního plynu, kteří splňují podmínky oprávněných osob, se mohou přihlásit osobně nebo e-mailem na správu družstva u pana Jiřího Vantucha, příp. u pana Zbyňka Pěkníka, kde jim budou sděleny 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@sbdm.cz](mailto:plyn@sbdm.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 CZ, a.s. který mu zašle poštou nebo elektronicky a dohodne s ním schůzku,
- 4) akceptuje-li zájemce na schůzce se zaměstnancem družstva nabídku firmy SPP CZ, a.s. družstvo zajistí již veškeré ostatní úkony potřebné pro změnu dodavatele zemního plynu.

Možnost odběru levnějšího zemního plynu od SPP CZ, a.s. 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 vašim garantem, že se nejedná o některý z podmínek, často podvodných prodejů.

(ZP)

## Pojištění je jednou z výhod správy pod družstvem - díl první: historie pojištění

I když byl tento článek zveřejněn v posledním vydání zpravodaje družstva v roce 2012, vzhledem k velkému časovému odstupu a návaznosti jeho dalšího dílu plánovaného do následujícího vydání zpravodaje družstva ještě v tomto kalendářním roce, zveřejňujeme tento článek opakovaně.

Všechna stavební bytová družstva, která v minulosti stavěla byty s úvěrovou pomocí státu, musela být podle tehdy platných právních předpisů členem Českého svazu bytových družstev, který byl současně i jejich nadřazeným orgánem. Proto bylo pojištění majetku všech bytových družstev tak, jako spousta jiných činností, zajišťováno centrálně. Český svaz bytových družstev měl uzavřenou smlouvu s Českou pojišťovnou Praha. Zákonem č. 176/1990 Sb. o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví, který nabyl účinnosti dne 1. 6. 1990, bylo změněno postavení svazů družstev. Svazy družstev se staly pouze zájmovou organizací, nikoli nadřazeným orgánem družstev.

Na základě usnesení představenstva družstva ze dne 22. 6. 1992 podalo naše družstvo Svazu českých a moravských bytových družstev k 31. 12. 1992 výpověď pojistné smlouvy.

V roce 1993 a 1994 byl majetek družstva pojištěn individuální pojistnou smlouvou uzavřenou mezi družstvem a Kooperativou, československou družstevní pojišťovnou, a.s., následně Kooperativou, moravskoslezskou pojišťovnou, a.s.

Od roku 1995 se družstvo přihlásilo k pojištění pod Rámcovou pojistnou smlouvou uzavřenou mezi Svazem českých a moravských bytových družstev a Kooperativou, moravskoslezskou pojišťovnou, a.s., protože ta vzhledem k velkému počtu pojištěných bytových družstev nabízela mnohem výhodnější podmínky.

Postupně se zvyšoval rozsah služeb a pojištění. Zpočátku bylo družstvo pojištěno proti živelným událostem a odpovědnosti za škodu. V roce 1998 se bylo možné pojistit i na riziko ztráty a zničení hasební techniky a riziko vandalizmu. Do roku 1999 byla Rámcová pojistná smlouva uzavírána na dobu jednoho roku a případně mohla být prodloužena. Od roku 2000 se Rámcová pojistná smlouva uzavírá na dobu tří let, aktuální smlouva je uzavřena na období od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2014.

Podmínky Rámcové pojistné smlouvy se v průběhu let upravovaly podle požadavků bytových družstev a společenství vlastníků. Ta mohou být pod Rámcovou pojistnou smlouvou pojištěna za stejně výhodných podmínek jako bytová družstva. Předpokladem však je, že jim správu společných částí domu provádí družstvo, které je členem Svazu českých a moravských bytových družstev. V současnosti naše družstvo spravuje 233 společenství vlastníků. Všechna tato společenství jsou pojištěna pod Rámcovou pojistnou smlouvou, a to i přesto, že byli jejich zástupci statutárního orgánu oslovováni a byly jim činěny nabídky zástupci různých pojišťoven.

Od dalšího vydání zpravodaje budeme rozebírat podmínky jednotlivých pojištění spadajících pod rámcovou smlouvu.

(IMS)

## Jaké změny přinesla od 1. ledna letošního roku nová legislativa pro společenství vlastníků

Od 1. ledna 2014 přestal platit zákon o vlastnictví bytů a z větší části jej nahradil zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nazývaný Nový občanský zákoník), který k uvedenému datu vstoupil v účinnost, a některé další obecně závazné předpisy. Všechna společenství vlastníků mají zákonem stanovenou povinnost přizpůsobit do tří let od nabytí účinnosti Nového občanského zákoníku své stanovování tomuto obecně závaznému předpisu a dalším s ním souvisejícím zákonných i podzákonných norem. Některé změny, které mají být ve stanovách provedeny, mají spíše formální povahu, ne všechny jsou však jen kosmetického charakteru.

K formálním změnám lze řadit zjednodušení některých doposud používaných pojmů. Nový občanský zákoník již nehovoří o *společenství vlastníků jednotek*, ale o *společenství vlastníků*. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků není *shromáždění vlastníků jednotek*, ale *shromáždění*, a výkonným orgánem není *výbor společenství*, ale *výbor*. K úplnému přejmenování došlo u funkce *pověřeného vlastníka*, která se podle Nového občanského zákoníku jmenuje *předseda společenství vlastníků*.

Další změny, které přinesl Nový občanský zákoník do života společenství vlastníků, mají již konkrétní praktický dopad. Z původního zákona o vlastnictví bytů nebyly převzaty kvalifikované většiny pro rozhodování o některých vymezených záležitostech na shromáždění. Doposud musely být všechny významnější opravy společných částí domu, které nepředstavovaly odstraňování havarijního stavu, schváleny tříčtvrtinovou většinou hlasů všech vlastníků jednotek v domě. Nové postouje nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek na usnášeníschopném shromáždění. Podle zákona o vlastnictví bytů bylo zapotřebí ke schválení záležitostí, které jsou součástí prohlášení vlastníka k domu, souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů vlastníků přítomných na jednání shromáždění. Nyní – podle Nového občanského zákoníku postačí pouze prostá – nadpoloviční většina hlasů vlastníků jednotek v domě přítomných na usnášeníschopném shromáždění. Rovněž pro volbu statutárního orgánu společenství vlastníků postačuje namísto dosavadní většiny spoluvlastnických podílů všech vlastníků jednotek v domě pouhá prostá, tedy nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek na shromáždění.

Podstatnou změnou v životě společenství vlastníků je, že ve stanovách musí být přesně specifikován typ statutárního orgánu, tedy jedná-li se o výbor (kolektivní statutární orgán), nebo předsedu společenství vlastníků (individuální statutární orgán). Nově již není možné, aby bylo ve stanovách uvedeno, že „*statutárním orgánem společenství vlastníků je výbor, nebo předseda společenství*“. Je-li podle stanov statutárním orgánem společenství vlastníků výbor, pak musí být současně uveden i přesný počet jeho členů, např. „*Výbor je tříčlenný*.“, nikoli jak bylo ve stanovách doposud nejčastěji uváděno „*Výbor společenství je minimálně tříčlenný*.“ Bude-li tedy zájem rozšíření počtu členů výboru, anebo naopak se nepodaří opakovaně zvolit počet členů výboru podle stanov společenství vlastníků, měly by tyto být v jejich příslušné části změněny tak, aby odpovídaly skutečnosti. U toho však bude muset být notář. Do konce loňského roku byla přítomnost notáře nutná ze zákona pouze na ustavujícím shromáždění vlastníků jednotek, na kterém byly poprvé schvalovány stanovy a volen statutární orgán společenství vlastníků. Od letošního roku musí být notář přítomen každé změně stanov společenství vlastníků, byť by se jednalo o změnu pouze jediného slova v nich, např. počtu členů výboru.

Výše uvedené formální i neformální změny, které přinesla od letošního roku nová legislativa do života společenství vlastníků, nejsou veškerými změnami. Představují pouze ty nejdůležitější. K některým z nich a k některým zatím neuvedeným se vrátíme v dalším vydání zpravodaje.

(JHS)

## Internetová nástavba informačního systému družstva umožňuje přístup k informacím 24 hodin denně

Je zcela běžná a nikomu nepřipadá zvláštní komunikace s bankou prostřednictvím Internetu. Není nutná návštěva banky podle toho, kdy má otevřeno, ale třeba z gauče ve svém obýváku ve 2 hodiny ráno je možné dát příkaz k úhradě. Není však běžné, aby kromě bankovních služeb byl podobný způsob „samooobsluhy“, možný i v jiných oblastech služeb, např. v oblasti správy bytového fondu. Družstvo se ve spolupráci se svým dodavatelem informačního systému snaží alespoň zčásti vytvořit podobné podmínky jak svým členům, tak i vlastníkům jednotek v domech, které spravuje.

Každý vlastník bytu nebo garáže v domě spravovaném družstvem, stejně jako nájemce družstevního bytu, má možnost prostřednictvím internetového portálu družstva získat informace o čerpání fondu oprav domu, tzn. co a za kolik bylo pro dům pořízeno (materiál nebo služby), má možnost vidět vyúčtování služeb za již skončená zúčtovací období, může si přečíst zápisy z jednání shromáždění nebo schůze členské samosprávy a získat řadu dalších informací, o které nemusí žádat ani družstvo, ani delegáta nebo výbor členské samosprávy, nebo výbor či předsedu společenství vlastníků.

Internetový portál představuje součást informačního systému používaného družstvem. Jedná se o otevřený systém, což znamená, že příslušný program, resp. jeho prostředí bude průběžně upravováno podle potřeb či převažujících požadavků jeho uživatelů.

Přístup na internetový portál družstva je umožněn, podobně jak je tomu v internetovém bankovníctví, prostřednictvím přístupového jména a hesla, které oprávněný zájemce obdrží na správu družstva. Poskytnuté heslo si může uživatel po prvním přihlášení změnit (doporučuje se).

Služba je pro vlastníky nebo nájemce bytů či garáží v domě, pro který vykonává družstvo standardní správu stanovená na 5,-- Kč/kalendářní měsíc, pro uživatele bytů nebo garáží v domech, pro které družstvo vykonává komplexní nebo rozšířenou komplexní správu, je internetová nástavba informačního



systemu k dispozici zdarma. O možnosti využití internetové návstavy družstva se rozhoduje každý vlastník nebo nájemce bytu či garáže v domě samostatně, nepotřebuje k tomu souhlas žádného orgánu společenství vlastníků ani družstva. Službu je možné si objednat u paní Moniky Šigutové (tel. 777 488 030) nebo u pana Tomáše Morice (tel. 777 488 049) na správě družstva.

(TM)

## Družstvo nabízí úklid společných prostor bytových domů

Od října 2012 zajišťuje družstvo provádění úklidu společných prostor bytových domů za ceny od 65,- Kč, včetně DPH na bytovou jednotku měsíčně. V září 2013 byl již prováděn úklid ve 25 bytových domech se 49 vchody, a to prostřednictvím 12 zaměstnanců družstva. V červnu 2014 zajišťovalo družstvo úklid společných prostor již ve 31 bytových domech s 57 vchody, a to prostřednictvím 21 zaměstnanců.

Úklid společných prostor v domě družstvem zahrnuje nejčastěji:

- 1x týdně zametení a vyféní společných prostor domu, umytí výtahových dveří ve všech patrech
- 1x týdně vyféní venkovní vstupní dlažby, v zimě zametání
- 1x týdně zametení a vyféní výtahů, vč. umytí a vyleštění stěn nerez a zrcadel výtahových kabin
- 1x měsíčně zametení sklepních prostor
- 2x ročně mytí oken ve společných prostorách
- 1x týdně mytí oken a skel dveří ve společných prostorách (přední a zadní vstup)
- 1x týdně umytí parapetů oken na schodišti zevnitř domu

Cena zahrnuje veškeré náklady na provádění úklidových prací (mzdové náklady, včetně zákonných odvodů, čisticí prostředky, ochranné pomůcky, pracovní pomůcky, doprava apod.).

Výše uvedený výčet konkrétních úklidových prací zajišťovaných střediskem úklidu není konečný. Lze jej samozřejmě rozšířit na základě specifických požadavků jak domů, tak jednotlivců, kterým je určena zejména nabídka mimořádných úklidů po malování nebo rekonstrukci bytu, nebo předvánoční úklidy. Tato služba je využívána nejen staršími uživateli, ale i vlastníky, kteří své byty pronajímají a mají problém s dodržením pravidelných služeb svých nájemců.

Konkrétní rozsah, tzn. výběr konkrétního způsobu úklidů, rozsahu a četnosti jejich provádění v jednotlivých domech záleží na konkrétní dohodě družstva se společenstvím vlastníků.

(MB)

## Nestačí jen dobré výběrové řízení, často je ještě důležitější kvalitní smlouva o dílo

Ríká se, že základem úspěšné realizace díla je vhodný výběr jeho zhotovitele. S tímto tvrzením lze jen obtížně polemizovat, ovšem samotný výběr zhotovitele není ještě pojistkou pro bezproblémovou realizaci díla. Stejně důležitá, jako výběr zhotovitele (a v některých případech ještě důležitější), je smlouva o dílo.

Smlouvou o dílo, které družstvo uzavírá svým jménem, ale také připravuje společenstvím vlastníků, obsahují řadu důležitých ustanovení chránících je, coby objednatel, před vadným plněním ze strany dodavatele, či přímo neplněním sjednaných smluvních závazků.

Stává se, že zhotovitel vybraný pro realizaci opravy či rekonstrukce společných částí domu si začne klást podmínky pro sepsání smlouvy spočívající nejčastěji ve vypuštění těch jejích částí, které právě zásadním způsobem ochraňují objednatel (družstvo, nebo společenství vlastníků) před vadným plněním díla, nebo jeho neplněním, a to nejčastěji ve formě příslušných sankcí. Jednatel firem jsou schopni ústně garantovat splnění všech parametrů díla a jeho realizace, ale jakmile se ve smlouvě o dílo objeví sankce za případné porušení smlouvy, je toto ustanovení první, které chtějí ze smlouvy vypustit. Tento jejich postoj sám o sobě již vypovídá o vážnosti jejich smluvních příslibů (Inu „asi to *myslejí upřímně*“). Je-li v takovéto situaci rozhodnutí na družstvu, družstvo odmítá s vybraným zhotovitelem podepisovat „upravenou“ smlouvu a raději přistoupí k jednání s uchazečem, který se umístil na dalším pořadí. Stejný postup doporučuje i statutárním orgánům společenství vlastníků.

Zástupci družstvem spravovaných domů si stále více uvědomují důležitost smlouvy o dílo a její ochranné funkce proti případným důsledkům vadného plnění či neplnění smluvního závazku zhotovitelem prací, a proto využívají odbornou službu družstva, kterou je příprava smluv o dílo, jejich projednání se zhotovitelem a zajištění jeho podpisu smlouvy.

Přestože je snahou družstva, aby byly jím připravované smlouvy o dílo právně neprůstřelné, nikdy nebude možné takovýto jejich stav stoprocentně garantovat. Družstvo každoročně připraví okolo 150 smluv o dílo. Hodnota takto nasmulovaných zakázek dosahovala v posledních letech každoročně několika desítek miliónů korun.

(RMK)

## Jednání shromáždění mají svá závazná pravidla

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku spravuje více, než 270 společenství vlastníků. Každé z nich musí v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „*nového občanského zákoníku*“) svolat alespoň jednou do roka jednání nejvyššího orgánu – shromáždění. Pro jeho svolání a jednání jsou stanovena zákonná pravidla.

**Pravidlo první:** Jednání shromáždění musí být řádně svoláno písemnou pozvánkou, která je podepsána statutárním orgánem společenství vlastníků

– výborem, nebo pověřeným vlastníkem (nově předsedou společenství vlastníků). Za výbor (dříve výbor společenství) by měla být pozvánka, která je písemným právním jednáním, podepsána jeho předsedou, nebo místopředsedou a členem výboru. Každý člen společenství vlastníků má právo se dozvědět o konání shromáždění, a to bez ohledu na to, zda se jej zúčastní, či nikoli. Pozvánka na jednání shromáždění je právní jednání, které může podléhat soudnímu přezkumu v případě sporu o platnost usnesení shromáždění.

**Pravidlo druhé:** Z pozvánky musí být zřejmé nejen datum, čas a místo konání shromáždění, ale také to, o čem bude shromáždění vlastníků jednat. Nelze např. do programu zařadit body jako „*Různé*“ nebo „*Organizační záležitosti*“. Pokud by na programu takovýto bod byl zařazen, lze v rámci něj podat informace, vést diskusi, ale nelze přijat platné jakékoli usnesení. Z programu, resp. pojmenování jeho jednotlivých bodů musí být zcela konkrétně zřejmé, o čem má být jednání. Člen společenství vlastníků se může právě podle programu jednání rozhodnout, zda se jej zúčastní, či nikoli.

**Pravidlo třetí:** Program shromáždění nelze měnit (odchýlně od pozvánky na shromáždění), ledaže by se na jednání shromáždění sešli všichni členové společenství vlastníků a všichni se změnou programu souhlasili. Proto je zcela nadbytečné zařazovat na program jednání shromáždění vlastníků bod „*Schválení programu jednání*“, neboť shromáždění nemůže v souladu se zákonem „*neschválit*“ program svého jednání odchýlně, než byl uveden na pozvánce.

**Pravidlo čtvrté:** Shromáždění může rozhodovat usnesením jen o věcech spadajících do působnosti tohoto orgánu. Stává se např. že vlastníci chtějí projednat na shromáždění úklid kolem domu, přičemž ale pozemek, na kterém chtějí úklid realizovat, není v jejich spoluvlastnictví. Žádný orgán společenství vlastníků, ani ten nejvyšší – shromáždění nemá podle zákona působnost v takové věci jednat, ale především v ní rozhodovat.

**Pravidlo páté:** Jednání shromáždění se na rozdíl od schůze členské samosprávy nemůže konat v náhradním termínu. Nesejdou-li se v čase a na místě uvedeném na pozvánce na shromáždění vlastníci disponující nadpoloviční většinou spoluvlastnických podílů na společných částech domu, není shromáždění usnášenišopné a musí být svoláno znovu řádným způsobem, tzn. i v předepsaném časovém předstihu, který je uveden ve stanovách společenství vlastníků (15 – 30 dnů předem). Pravidlo, kterým se řídí schůze členských samospráv v družstvu, tzn. „*Není-li v hodinu uvedenou pro konání schůze členské samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat v náhradním termínu, a to nejdříve čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů členské samosprávy, byla-li tato možnost uvedena na původní pozvánce, či oznámení. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které jsou součástí bodů původního pořadí jednání schůze uvedeného na písemné pozvánce či oznámení*“ nelze pro jednání shromáždění uplatnit.

(MŠ)

## Družstvo získalo dotace přesahující 43 mil. Kč z programu Zelená úsporám pro 14 jím spravovaných domů

Jak jsme Vás informovali již dříve, v uplynulých letech získalo družstvo pro jím spravované domy na sídlišti Slezská ve Frýdku dotace na rekonstrukce těchto domů ze strukturálních fondů Evropské unie, a to v jejich celkové výši téměř 54 miliónů Kč. Nejsou to však jediné dotace, které družstvo pro jím spravované domy získalo. Dalším z dotačních titulů, v rámci kterého se družstvu podařilo pro jím spravované bytové domy získat dotace, byl rovněž program Zelená úsporám, později pak Nová zelená úsporám.

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku zažádalo o dotaci z programu Zelená úsporám pro 18 jím spravovaných domů. Celková výše požadované dotace pro tyto domy činila 68.854.816,- Kč. První žádost byla podána již v září roku 2009. Dotace z tohoto programu byly nakonec vyplaceny 14 domům, a to v celkové její výši 43.654.200,- Kč. Žádosti 4 domů byly s definitivní platností zamítnuty.

Celý proces zajišťování dotací z programu Zelená úsporám (později Nová zelená úsporám) byl od samého počátku provázen řadou zmatků, nepřesných a stále se měnících pravidel umožňujících na mnoha místech uplatňovat neprůhledné a netransparentní postupy, za kterými se může skrývat účelové ovlivňování rozhodovacího procesu o přidělení dotací. V této situaci považuje družstvo skutečnost, že se mu podařilo úspěšně vyřídit 14 z celkového počtu 18 vyřizovaných žádostí, za velký úspěch. Přesto by bylo pochopitelné radši, kdyby mohlo konstatovat stoprocentní úspěšnost.

Družstvo již absolvovalo i následné kontroly splnění podmínek obdržených dotací z programu Zelená úsporám, a to formou tzv. „DOHLÍDKY NA MÍSTĚ“. Kontrolní skupinou Státního fondu životního prostředí ČR byly přímo na místě (myšleno v domě, na jehož revitalizaci byla dotace použita) porovnávány skutečně použité materiály na revitalizaci domu s materiály vyžádanými v dokumentaci pro dotaci, byly ověřovány tloušťky provedeného zateplení fasády a sklepních podhledů, technické parametry vyměněných oken a splnění dalších kritérií, které byly podmínkou pro získání dotace. V žádném z kontrolovaných parametrů či kritérií nebyla shledána chyba či nedostatek, takže závěr provedených kontrol byl vždy, že podmínky pro přidělení dotace z programu Zelená úsporám byly splněny. (RMK, IMS)

## Členství v družstvu nepředstavuje žádné riziko (2. část)

V posledním vydání zpravodaje družstva jsem vám podal některé informace o tom, proč je výhodné být členem velkého bytového družstva a nebo jako člen společenství vlastníků zůstat pod jeho správou. Nyní pokračuji v odpovědích na otázky, které mi byly některými družstevníky i členy společenství vlastníků při různých příležitostech položeny.

## Jaká je výhoda velkého bytového družstva?

Jeho výhoda je právě v jeho velikosti. Čím větší subjekt, tím má lepší možnosti. Nehrozí mu kolaps z jakéhokoliv malého důvodu a může svou strukturu lépe personálně vybavit. Větší družstvo může jednotlivé profese obsadit specialisty a nemusí je kumulovat. Každý správce domů musí provést tytéž úkony, ať má ve správě 30, nebo 10 000 bytů. Větší správce si může také dovolit lepší technické vybavení. Je též zajímavým partnerem pro všechny, kteří s ním spolupracují – např. pro bankovní sektor. Má lepší bonitu, proto dostává výhodnější úvěry, nebo je vůbec dostává, což se menším jednotkám nemusí vůbec podařit. Jsme zajímavým subjektem pro obchodní partnery. Ti nám pak nabízejí množstevní slevy a nižší ceny za prováděné práce. Zároveň jsme tvrdým partnerem při uplatňování požadavků na dodržování kvality dodávek a používané materiály. Firmy – některé velmi nerady – musí dělat to, co požaduje velký zákazník. S malými partnery se takto bavit nebudou. Jsme solventní organizací, platící bez průtahů – neboť máme finance – čehož si dodavatelské firmy velmi cení. Máme možnost si zaplatit právní servis i technické oponenty. Máme finance, proto si je můžeme dovolit zaplatit.

## Jak je to s odpovědností členů SVJ a členů – nájemců SBD?

Nikdo si neuvědomil, že převedením družstevního bytu do vlastnictví přechází vlastník pouze z velkého bytového družstva do podobné, ale podstatně menší organizace – společenství vlastníků, která má a musí mít téměř stejná pravidla jako bytové družstvo. Pokud je nemá (osobní odpovědnost s řízením, účetnictví, kontrolní mechanismy, vypořádání se s dlužníky apod.), tak dříve, nebo později na to všichni členové společenství doplátí. Právě z těchto důvodů začínají být v některých společenstvích vlastníků nemalé problémy.

Některá společenství vlastníků se dostala do situace, že nikdo nechce vykonávat funkci předsedy tohoto společenství, neboť teprve nyní si jeho členové uvědomili odpovědnost z této funkce vyplývající. Takový předseda přebírá na sebe ručení až do výše škody. Takže třeba v případě zanedbání oprav výtahů a vzniku úrazu není míra jeho odpovědnosti zanedbatelná. Tento problém je zvláště aktuální ve společenstvích vlastníků, ve kterých je vyšší věková hranice vlastníků. Naštěstí v našem městě nevznikl ještě případ, kdy předseda společenství vlastníků přišel na to, že společenství je možno zadlužit a zlikvidovat daleko snadněji, než bytové družstvo.

Při poklesu podílu spoluvlastnického družstva na společných částech domu a splnění některých dalších podmínek vzniká právnická osoba - společenství vlastníků. Pak nastává okamžik rozhodování, kdo převzeme osobní odpovědnost. Za závazky družstva nemohou být bráni k odpovědnosti členové družstva, za závazky společenství vlastníků však již jednotliví vlastníci ručí ve výši odpovídající jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, a to až do výše škody, tedy neomezeně. Příklad: objednáte si revitalizaci za 8 milionů Kč, složíte zálohu 4 mil. a firma „zmizí“. Za tuto ztrátu pak ručí všichni členové společenství vlastníků společně do její plné výše, každý částkou odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu.

Jsou i taková společenství vlastníků, ve kterých bytové družstvo vykonává funkci jeho statutárního orgánu a jeho členové si myslí, že v rámci této funkce bude vykonávat i funkci arbitra při vnitřních hádkách a problémech mezi jednotlivými členy společenství vlastníků. V rámci bytového družstva máme pravidla, jak naložit s našimi nájemci, kteří si neplní své povinnosti, nebo svým chováním zneprjemňují bydlení dalším nájemcům. Pro spravované společenství vlastníků existují však taková pravidla jen v omezené míře a docílení požadovaného nezavadného stavu je jejich prostřednictvím mnohem složitější.

## Může někdo vřázat klín mezi družstvo a společenství vlastníků?

Ano, může. Především jsou to ti, kterým překáží vysoce transparentní správa domů, transparentní výběr zhotovitelů zakázek a nemožnost uplatnění korupce. Takoví lidé nejrůznějšími polopravdami a nepravdami se snaží ovlivňovat jak družstevníky-nájemce, tak i vlastníky bytů, členy společenství vlastníků, jimž dělá družstvo pověřeného vlastníka. Tito lidé si neuvědomují, že bytová družstva zde existují už asi 130 let a stále velmi dobře fungují. To právě díky struktuře bytových družstev a jejich kontrolním mechanismům. Přežila rakousko-uhersko, první a druhou světovou válku, totalitní režimy, přežila všechny nástrahy. Existují po celém světě a v ostatní Evropě jsou vládami velice podporována. Jen u nás někteří „moudří“ politici se od r. 1990 snaží plánovitě a krátkozrace bytová družstva zlikvidovat. Nedokážou pochopit, že bytová družstva nejsou výplodem předchozího režimu, a zároveň jim vadí, že stále existují jako silná srovnávací protistrana, která ukazuje, že je možno s relativně nízkými náklady spravovat a udržovat, případně i budovat bytový fond. Jsou města, jako například Most, kde občané dokonce podepisovali petice a požadovali protestní akce proti privatizaci domů a jejich správě jiným subjektem, než tamějším bytovým družstvem (viz webová stránka SBD Krušnohor - www.sbdkrušnohor.cz). Toto družstvo podobně jako naše bez problémů převádí byty do vlastnictví, avšak všichni vlastníci, kterých je asi čtvrtina, stejně zůstávají dobrovolně pod správou družstva. Zde se můžete mimo jiné dočíst i o vztahu obyvatel tohoto města k svému družstvu a v dřívějších číslech i o průběhu privatizace městských bytů, kdy obyvatelé prosadili privatizaci právě přes SBD Krušnohor. (IJR)

## Pohledávky společenství musí statutární orgán společenství vlastníků vymáhat, družstvo je připraveno mu v tom pomoci

Není v dnešní době nic neobvyklého, když se mezi vlastníky bytů nebo garáží v domě objeví dlužník. Nezaplátí řádně nebo včas měsíční předpis úhrad spojených s užíváním bytu nebo garáže a společenství vlastníků vzniká pohledávka za tímto vlastníkem.

Statutární orgán společenství vlastníků by měl v případě vzniku jakékoli pohledávky okamžitě činit nezbytné nutné úkony k jejímu zajištění. V prvé řadě dlužníkovi upomínku, ve které mu stanoví náhradní termín k úhradě dlužné částky. Pokud dlužník ve stanovené lhůtě dluh v jeho plné výši a příslušenství k němu (poplatky nebo úroky z prodlení, upomínací výlohy apod. ...) neuhradí, měl by statutární orgán společenství vlastníků zaslat dlužníkovi předžalobní výzvu, ve které mu znovu umožní ve stanoveném termínu svůj dluh a jeho příslušenství uhradit. Stává se však, že vlastník – dlužník nezareaguje ani na předžalobní výzvu. Pak by již měl statutární orgán společenství vlastníků podat k soudu návrh na vydání platebního rozkazu. Jednat by měl bez zbytečného odkladu, zejména pak bez ohledu na případný osobní vztah k dlužníkovi (*Je to přeče Pepa, se kterým chodím už 30 let na pivo. To mu nemůžu udělat.*)

Proti soudem vydanému platebnímu rozkazu může dlužník podat odpor. Pokud tak učiní, soud nařídí jednání, na kterém zpravidla vynese rozsudek, podle kterého je dlužník povinen zaplatit věřiteli – společenství vlastníků nejen vlastní dlužnou částku, ale i její příslušenství a také náklady řízení, které věřiteli v souvislosti s vynáháním pohledávky vznikly, zejména náklady právního zastoupení, tj. náklady na advokáta. I proti takovému rozhodnutí soudu se sice může dlužník odvolat, ale je-li dlužná částka věřitelem – žalobcem stanovena jak co do její výše, tak i důvodu správně, nemá soud zpravidla důvod nárok žalobce – věřitele zamítnout, a to i v případném odvolacím řízení. Dlužník tak zpravidla jen odhaluje okamžik pravomocného rozhodnutí soudu a na něj navazující vymáhací (exekuční) fázi, ve které bývá často už obtížné dlužnou částku v její plné výši vymoci. Dlužník totiž zpravidla mívá dluhy i vůči dalším věřitelům a ty mohou být i několikrát vyšší, než dluhy vůči společenství vlastníků.

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku zajišťuje pro společenství vlastníků, která spravuje, realizaci všech kroků potřebných pro zajištění pohledávek, včetně zastupování společenství vlastníků advokátem před soudem, příp. i před jinými institucemi. Společenství vlastníků, která mají s družstvem sjednanou smlouvu o komplexní nebo o rozšířené komplexní správě, mají tyto služby zahrnuty v ceně – tedy v poplatku za správu. Není přitom nijak omezen jak charakter, tak i četnost těchto služeb. Společenství vlastníků, která mají s družstvem sjednanou smlouvu o standardní správě, právní jednání v souvislosti se zajišťováním pohledávek společenství vlastníků v ceně za správu zahrnutu sice nemají, ale družstvo je připraveno i jím tyto služby poskytnout, ovšem již za úplatu. Cena právních služeb poskytovaných družstvem je vesměs nižší, než u advokátních kanceláří.

Správa družstva zpracovává ročně podklady pro vymáhání několik set pohledávek spravovaných společenství vlastníků. Nemalá jejich část musí být uplatněna prostřednictvím soudu, neboť ani upomínka, ani předžalobní výzva nedonutí některé dlužníky své závazky vůči družstvu nebo jím spravovanému společenství vlastníků uhradit. (RMK)

## Zemřel dlouholetý předseda kontrolní komise



Dne 19. července 2014 nás opustil dlouholetý člen družstva, člen představenstva družstva a zejména předseda kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, pan Mgr. Zdeněk Metz. V orgánech družstva střídavě pracoval přibližně 20 let. Odešel v době, kdy chtěl pro naše družstvo ještě hodně udělat. Bohužel mu to nebylo dopřáno. Byl vzorem nejen ve své pečlivé práci a svými zásadovými postoji, ale i ve svém přístupu ke svým spolupracovníkům. Svou klidnou povahou a přístupem k řešení problémů byl stabilizačním prvkem u nejrůznějších jednání a řešení problémů.

Milý Zdeňku ztratili jsme v Tobě výborného spolupracovníka, partnera a mnozí z nás i velmi dobrého přítele. Děkujeme ti za všechno, co jsi pro naše družstvo i pro nás, své přátele a spolupracovníky, udělal. Se smutkem v duši si s Tebou loučíme. Čest Tvoji památce.

## Kdy vyjde další číslo zpravodaje družstva a co bude jeho obsahem?

Další vydání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku vyjde na podzim letošního roku a budou v něm, kromě jiného, např. článek věnovaný novým pravidlům pro rozúčtování služeb platným od letošního roku, přehled nových obecně závazných předpisů, které od letošního roku nahradily dřívější zákon o vlastnictví bytů a také se budeme věnovat některým legislativním změnám a z nich vyplývajícím povinnostem společenství vlastníků. (RMK)

### Tento zpravodaj pro Vás připravili:

Vratislav Němec – předseda představenstva družstva (VN),  
Ing. Jaromír Rumišek – I. místopředseda představenstva družstva (IJR),  
RNDr. Michal Kůstka – ředitel družstva (RMK),  
Ing. Marie Slováčková – vedoucí ekonomického úseku (IMS),  
Michaela Brunčková – vedoucí technického úseku (MB),  
Zbyněk Pěkník – vedoucí referátu energetiky, elektrotechniky a elektromontáže (ZP),  
Monika Šigutová – referent pro činnost členských samospráv a společenství vlastníků (MŠ),  
JUDr. Hana Skotnicová – advokátka (JHS) a  
Tomáš Moric – vedoucí referátu ASŘ (TM).