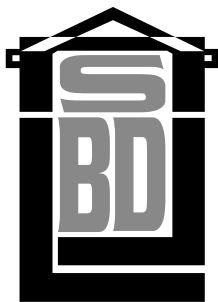


ZPRAVODAJ

Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku



Vážení členové družstva, vážení čtenáři,

po 2 letech se Vám dostává do rukou opět Zpravodaj Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. Jeho doposud poslední vydání vyšlo v závěru roku 2007, další číslo bylo připraveno v lednu 2008. Vydavatel Listů moravskoslezských, ve kterých byl zpravodaj zveřejňován, pouze několik málo dní před termínem vydání jejich čísla, ve kterém mělo být první vydání zpravodaje v roce 2008 publikováno, oznámil, že připravované číslo Listů moravskoslezských již vytištěno nebude, neboť bylo ukončeno jejich vydávání.

Správa družstva řešila spolu s představenstvem družstva otázku, zda ve vydávání zpravodaje družstva pokračovat a jakým způsobem. Vydávat zpravodaj družstva stejně jako doposud formou placené reklamy v jiném periodiku, nebo jej vydávat a distribuovat ve vlastní režii, nebo jej zveřejňovat pouze v elektronické podobě na webových stránkách družstva? Každé z možných řešení má své výhody i nevýhody. Důležitý byl i monitoring zájmu o zpravodaj ze strany obyvatel družstvem spravovaných domů. V tomto směru bylo pro správu družstva i jeho orgány potěšující, že pro nemalou část obyvatel družstvem spravovaných domů byl zpravodaj družstva standardním zdrojem informací využitelných pro provoz a správu společných částí domů a z tohoto důvodu byla správa družstva opakovaně dotazována, kdy bude zpravodaj a kde znovu vydáván. Na straně druhé byl diskutován i názor, zda je zpravodaj družstva tím optimálním způsobem či formou informování obyvatel bytových domů o záležitostech týkajících se správy a údržby bytového fondu, a to i z hlediska dosavadního zpracování jednotlivých informací formou článků bez dalších grafických příloh (fotek, grafů, obrázků, tabulek apod. ...).

Na většinu položených otázek dala odpověď více, než roční absence vydávání zpravodaje družstva, která se v mnoha situacích projevila až dodatečně pro správu družstva zvýšením zejména organizační náročnosti poskytování mnoha důležitých informací obyvatelům domů spravovaných družstvem. Správa družstva i představenstvo družstva dostávalo v minulých měsících opakovaně dotazy či požadavky na obnovení vydávání zpravodaje družstva a ty zazněly rovněž na seminářích delegátů a shromážděních delegátů. Odpověď na otázku: „Vydávat, či nevydávat zpravodaj družstva?“ byla tedy jasná „Vydávat!“.

Druhá nejdůležitější otázka byla forma vydávání zpravodaje, jeho obsah a způsob zpracování či prezentování informací v něm. S touto otázkou úzce souvisela otázka nákladů na vydávání zpravodaje družstva. Po opakovaných diskuzích a konzultacích došli zástupci správy družstva, představenstva družstva a kontrolní komise k závěru, že z hlediska cenových nákladů, pružnosti, možnosti změn obsahu formy i rozsahu zpravodaje budou nevhodnější formou „elektronické noviny“, které budou automaticky zasílány všem zaregistrovaným zájemcům e-mailem. Jejich zredukovaná podoba bude po určitou – přechodnou dobu vydávána rovněž ve fyzické – listinné podobě a bude zdarma distribuována do schránek všech uživatelů bytů družstvem spravovaných domů, kteří nebudou zaregistrováni k elektronickému odběru.

Správa i orgány družstva si od elektronického zpravodaje družstva slibuje mimo jiné i rozšíření oboustranné komunikace mezi družstvem a obyvateli jím spravovaných domů. V této souvislosti očekáváme především reakce na zveřejněné informace a požadavky na konkrétní druhy informací, které by měly být ve zpravodaji družstva prezentovány, příp. i formu jejich prezentace. V této chvíli jsme na začátku.

Vzhledem k tomu, že v posledních měsících a týdnech se nakupilo velké množství informací, které by se měly dostat co nejrychleji k jejich příjemcům – vlastníkům i nájemcům v bytových domech, bylo přistoupeno k urychlenému obnovení vydávání zpravodaje družstva s tím, že jeho obsahová i grafická podoba bude dále upravována, mimo jiné i podle návrhů jeho čtenářů.

Vážení členové družstva, vážení čtenáři, pevně věříme, že obnovení vydávání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku bude z Vaší strany přijato s kladnou odezvou a že Zpravodaj Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku se stane trvalým a kvalitním zdrojem pro Vás potřebných informací.

Vratislav Němec Mgr. Zdeněk Metz RNDr. Michal Kůstka
předseda předseda ředitel družstva
představenstva družstva kontrolní komise

Družstvo má nové představenstvo a kontrolní komisi

V listopadu roku 2008 se konalo pravidelné shromáždění delegátů našeho družstva, na jehož pořadu jednání byly po 5 letech volby členů představenstva družstva a kontrolní komise. Do kontrolní komise byli za její členy zvoleni:

pan **Mgr. Zdeněk Metz**, který byl následně zvolen předsedou kontrolní komise, paní **Gertruda Sklepková**, která byla následně zvolena I. místopředsedy

ni kontrolní komise, paní **Jarmila Škrliková**, která byla následně zvolena II. místopředsedkyní kontrolní komise, pan **Karel Fryš**, pan **Jan Nekuza** a pan **František Bleha**. Sedmého člena kontrolní komise se na shromáždění delegátů v listopadu 2008 zvolit nepodařilo.

Volby členů představenstva družstva sice proběhly a bylo zvoleno všech jeho 9 členů, ale 3 bývalí členové představenstva družstva, kteří v uskutečněných volbách opakovaně do svých funkcí kandidovali, avšak nebyli zvoleni, výsledky voleb napadli. Jednalo se o bývalou členku představenstva družstva, která se voleb nemohla zúčastnit pro střet zájmů podle příslušných ustanovení Obchodního zákoníku, v jeho platném znění, a dva bývalé členy představenstva družstva, kteří neziskali potřebný počet hlasů. Všichni 3 bývalí členové představenstva družstva krátce po shromáždění delegátů písemně zpochybnili průběh a výsledky voleb členů představenstva družstva, a to ve formě námitek zaslaných představenstvu družstva, které jsou zákonnou podmínkou pro možnost podání žaloby na neplatnost výsledků voleb k soudu.

Zvolení členové představenstva družstva poprvé projednávali došlé námítky proti průběhu a výsledkům voleb členů představenstva družstva na shromáždění delegátů na svém jednání dne 15. prosince 2008 a po zvážení všech možných důsledků vzniklé situace s cílem zamezení jakýmkoli pochybnostem a případně delší právní nejistotě v jednání a úkonech představenstva družstva téhož dne na své funkce členů představenstva družstva, stejně jako místopředsedů a předsedy představenstva družstva rezignovali.

Na základě takto vzniklé situace v souladu s příslušnými ustanoveními platných stanov družstva pověřila dne 17. prosince 2008 kontrolní komise družstva svého předsedu pana Mgr. Zdeňka Metz k urychlenému svolání shromáždění delegátů s jediným hlavním bodem pořadu jednání „Volba členů představenstva družstva a jejich náhradníků“.

Ke svolání jednání shromáždění delegátů v co nejkratším termínu bylo nutno přistoupit z důvodu zajištění bezproblémového chodu družstva a jeho právní jistoty a tím vyloučení možných útoků ze strany subjektů majících zájem o poškození doposud dobrého jména družstva. Shromáždění delegátů se uskutečnilo ve středu dne 7. ledna 2009 a byli na něm za členy představenstva družstva zvoleni:

Vratislav Němec, který byl následně zvolen předsedou představenstva družstva, pan **Ing. Jaromír Rumišek**, který byl následně zvolen I. místopředsedou představenstva družstva, pan **Ing. Miroslav Pláteník**, který byl následně zvolen II. místopředsedou představenstva družstva, pan **Ing. Jiří Čumíček**, pan **Peter Zapalač**, pan **Ivan Raška**, pan **Miroslav Slezák**, paní **Jarmila Čáslavová** a pan **František Bleha**, který před volbami rezignoval na svou funkci člena kontrolní komise.

(MZM)

Loňské shromáždění delegátů se uskutečnilo 26. listopadu 2009

Shromáždění delegátů – nejvyšší orgán našeho družstva se schází v souladu s příslušnými ustanoveními Obchodního zákoníku minimálně jednou ročně, aby projednalo především výsledky hospodaření za předchozí kalendářní rok, činnost svého statutárního a kontrolního orgánu (představenstva družstva a kontrolní komise) a také správy družstva a další záležitosti, které jsou podle zákona či vnitřních předpisů družstva vyhrazeny ke schválení pouze nejvyššímu orgánu družstva.

Nejinak tomu bylo i v závěru loňského roku. Kromě již zmíněných zpráv o činnosti a výsledku hospodaření družstva v roce 2008 byly na pořadu jednání nejvyššího orgánu družstva rovněž změny stanov družstva, jeho volebního řádu, volby 2 členů kontrolní komise, darování pozemků ve výlučném vlastnictví družstva v okolí bytových domů obyvatelům těchto domů, koupě bytu družstvem a řešení bytové situace již dříve vyloučené členky družstva.

V rámci zprávy o činnosti představenstva družstva v letošním roce byli delegáti seznámeni rovněž s programovým prohlášením představenstva družstva zvoleného v lednu letošního roku. Všichni delegáti členských samospráv obdrželi materiály určené pro jednání shromáždění delegátů, včetně návrhů konkrétních usnesení, již počátkem měsíce října a odpovědi na své otázky k těmto materiálům a některé další upřesňující informace k nim obdrželi na seminářích delegátů uskutečněných v závěru října loňského roku. Jejich následným úkolem bylo seznámit se všemi záležitostmi, které budou na pořadu jednání shromáždění delegátů, členy družstva na schůzích členských samospráv a získat tak mandát ke konkrétnímu hlasování k jednotlivým návrhům usnesení.

Do kontrolní komise byli dovoleni 2 její doposud kooptovaní členové – pan **Jiří Číž** a paní **Zdeňka Škutová**.

Vlastní jednání letošního shromáždění delegátů se neslo v přátelském a konstruktivním duchu, což lze nejlépe dokumentovat skutečností, že ke všem projednávaným materiálům byl pouze jediný diskusní příspěvek a všechny přednesené návrhy usnesení shromáždění delegátů, při jejichž hlasování měli jednotliví delegáti sílu hlasu odpovídající počtu zastupovaných členů družstva, byly bez jediného pozměňovacího návrhu ze strany přítomných delegátů schváleny více, než 97 % přítomných hlasů, s výjimkou jediného usnesení, kterým bylo schváleno „pouze“ 87,21 % přítomných hlasů. Z průběžně přítomných 99 – 104 delegátů se při jednotlivých hlasováních zdrželo, anebo hlasovalo PROTI 0 – 3 delegáti.

(MZM)

Programové prohlášení nově zvoleného představenstva družstva

(na volební období 2009 – 2013)

Na jednání nejvyššího orgánu Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku (dále jen „družstvo“) – shromáždění delegátů – uskutečněném dne 7. ledna 2009 byli do svých funkcí na následujících 5 let zvoleni členové statutárního orgánu družstva – představenstva družstva.

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

Po seznámení se s chodem družstva, zejména jeho správy, tzn. nejen s jednotlivými zajišťovacími činnostmi, ale i problémy, které se při nich vyskytují, došli členové představenstva družstva ke shodě, že v nově zahájeném volebním období, do kterého byli zvoleni, by měla být činnost představenstva družstva i jeho správy zaměřena na splnění následujících vytyčených cílů.

A. Zvyšování kvality i rychlosti zajišťování všech družstvem poskytovaných služeb:

1. zvyšování odborné úrovně zaměstnanců družstva,
2. zvyšování úrovně vystupování a komunikace zaměstnanců družstva,
3. zkrácení doby vyřizování, průběžné informování o stavu vyřizování požadavků a
4. zajišťování dalších, zejména ekonomických výhod pro družstvem spravované domy a jejich obyvatele (pojištění, elektřina, úvěrové podmínky apod...).

B. Snižování bezpečnostních rizik družstva souvisejících zejména s možným únikem obchodních a jiných důležitých, včetně zákonem chráněných informací:

1. omezení možností nekontrolovaného poskytování informací z družstva pomocí technických prostředků a
2. přijetí opatření, která budou v maximální možné míře eliminovat, nežádoucí vazby zaměstnanců družstva na dodavatele služeb, prací i materiálů pro družstvo a jím spravované subjekty (zajímavosti zaměstnanců družstva i členů představenstva družstva).

C. Postupné směřování družstva k jeho vyrovnanému hospodaření za použití pouze výnosů z vlastních činností družstva

D. Vytvoření kodexu zaměstnance družstva

- k zajištění naplnění cílů uvedených pod body A. až C. bude představenstvem družstva vypracován dokument definující některá základní pravidla chování všech zaměstnanců družstva

Výše uvedené programové prohlášení představenstva družstva bylo schváleno na jeho 11. jednání dne 29. září 2009 usnesením č. 11.8.2. Ve Frýdku-Místku dne 29. září 2009

Nižší poplatek neznamena automaticky levnější správu

V posledních měsících se objevily diskuse, zda poplatek za správu účtovaný družstvem není ve srovnání se stejnými poplatky účtovanými jinými správci bytového fondu ve Frýdku-Místku nepřiměřeně vyšší a zda nepřijít pod správu jiného správce účtujícího nižší poplatek, a tím ušetřit domu a jeho obyvatelům finanční prostředky. Na první pohled by se mohlo zdát, že situace je jasná. Je zde konkurenční nabídka služeb za nižší cenu, tak proč ji nevízt. Odpovídá však tato na první pohled logická úvaha skutečností? V případě družstva určité ne, u ostatních správců nelze bez znalosti konkrétních podmínek jejich správy na tuto otázku jednoznačně odpovědět. Zcela pochopitelně se vnučuje otázka, na základě jakých skutečností lze tak jednoznačně tvrdit, že družstvo má správu levnější.

Správa společných částí domu a zajišťování služeb s touto správou spojených zahrnuje velké množství úkonů a činností, z nichž jen část zajišťuje přímo správce. Řadu důležitých služeb správce pouze zprostředkovává. Dodavatel některých služeb a jejich ceny jsou dány zcela nezávisle na správci nebo společenství vlastníků jednotek (např. dodavatelé tepla nebo vody). Podmínky těchto dodávek (nejen cenové) nemohou jak správce, tak obyvatelé domů zpravidla vůbec ovlivnit. Druhou skupinou jsou služby, které si na základě svého vlastního rozhodnutí zajišťují společenství vlastníků jednotek, a to prostřednictvím svých výborů společenství, nebo pověřených vlastníků. Výjednávací schopnosti a znalosti příslušné problematiky zástupců společenství vlastníků jednotek se pak odrážejí v ceně i kvalitě dodané služby. Velmi častým jevem pak bývá snížená míra kritického pohledu na služby zajišťované orgány společenství vlastníků jednotek, přestože nemusí být vždy v té nejlepší dostupné kvalitě a nejnižší ceně.

Třetí skupinou jsou pak služby zajišťované správcem. Tyto služby lze zjednodušeně rozdělit do 2 podskupin, a to služby, jejichž obsah a kvalita by měla být vždy stejná, neboť je dána obecně závaznými předpisy (např. vedení účetnictví, zpracování účetní závěrky, provádění předepsaných kontrol prohlídek a revizí apod...). U této skupiny služeb by měla být za předpokladu jejich stejné kvality rozhodující cena. Tou cenou je cena za správu účtovaná správcem, anebo cena od osob, které správce zajišťuje (zprostředkuje) pro výkon těchto služeb (osoby oprávněné provádět kontroly, prohlídky či revize). A právě ceny této skupiny služeb mnohdy byl zcela rozhodující při objektivním posuzování cen za zajišťování správy od různých správců. Ceny těchto služeb zajišťovaných

družstvem v porovnání s jejich cenami u jiných správců ve městě jsou zcela jednoznačně nejnižší, o čemž se již osobně přesvědčila řada předsedů a členů výborů společenství.

Pro tvrzení, že správa pod družstvem je nejlevnější správou ve Frýdku-Místku, přestože dle výše ceny poplatku by tomu tak nemělo být, hovoří zcela jednoznačně několik dalších neoddiskutovatelných skutečností.

Všechna společenství vlastníků jednotek spravovaná družstvem, která mají svůj bankovní účet u Československé obchodní banky, a.s., mají zůstatky na těchto účtech úročena až 10 x vyšším úrokem, než u jiných bankovních ústavů. Toto úročení není přitom nijak podmíněno jakýmkoli omezeními v dispozicích s finančními prostředky společenství vlastníků jednotek. Jedná se o službu **cash pooling fiktivní**. Podrobnosti o této službě budou zveřejněny v dalším vydání zpravodaje družstva. Společné části všech domů spravovaných družstvem, a to jak vlastních, tak i společenství vlastníků jednotek mají prostřednictvím rámcové smlouvy mezi Svazem českých moravských bytových družstev a pojišťovnou Kooperativa cenově i rozsahem nejvýhodnější pojištění v České republice. Rozdíl mezi cenami za obdobný rozsah pojištění u jiných pojišťoven v České republice činí v přepočtu až **několik desítek korun na byt a měsíc**. Podrobnostem o pojištění nejen společných částí domů pod družstvem bude věnován samostatný příspěvek v dalším vydání zpravodaje družstva.

Všem společenstvím vlastníků jednotek spravovaných družstvem jsou v ceně poplatku za správu zahrnuty i zákonem předepsané protipožární prohlídky a kontroly. Dle aktuálně zjištěných cen revizí kontrol plynu a elektroinstalací ve Frýdku-Místku provádí tyto služby nejlevněji právě družstvo. Velmi důležitou a často využívanou službou, kterou družstvo svým klientům nabízí, jsou právní služby, konkrétně pak služby smluvního advokáta, který v případě potřeby zpracovává žaloby k soudům a zastupuje společenství vlastníků jednotek u soudních řízení, a to opět za výrazně nižší ceny, než jsou obvyklé. Součástí právních služeb poskytovaných družstvem společenstvím vlastníků jednotek je i kontrola všech jednání orgánů společenství vlastníků jednotek z hlediska dodržování všech zákonných norem. V ceně za správu u družstva mají společenství vlastníků jednotek i písemná stanoviska advokátní kanceláře k jakýmkoli otázkám, které se při zajišťování správy a údržby společných částí domu vyskytnou.

Pokud bychom sečetli veškeré úspory a finanční výhody vyplývající pro jednotlivé družstvem spravované domy, tak bychom se dostali na částku blížící se 100,- Kč na 1 byt a měsíc. Proto každý, kdo zná trochu podrobněji podmínky správy u družstva, ví, že v tomto případě platí **„za vyšší poplatek celkově levnější správa“**.

(RMK)

5. Společenský ples Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

V pátek 12. února 2010 se již popáté uskuteční Společenský ples Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, a to, stejně jako v letech předchozích, v reprezentačních prostorách Národního domu ve Frýdku-Místku. Ples je určen nejen pro členy družstva a obyvatele družstvem spravovaných bytů, ale pro všechny občany, kteří budou mít zájem nejen odpočinout si, ale také se pobavit.

K tanci, ale i k poslechu budou svou hudební produkcí přispívat osvědčená seskupení WS kvartet a Duo Fatamorgana. Nebudou chybět profesionální ukázky společenských tanců a všichni účastníci plesu se mohou těšit na bohatou tombolu, ve které budou hodnotné ceny, jako např. komplet pro satelitní příjem televizního vysílání.

Zájemci o vstupenky na 5. Společenský ples Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku se mohou obracet na správu družstva tel. 558 402 032 nebo 558 402 039, popř. zaslat objednávku elektronickou cestou na adresu jtomek@sbdfm.cz. Vstupenky lze zakoupit jak na správu družstva (ul. Družstevní 844, Frýdek-Místek), tak na vrátnici Národního domu. Vstupné je 150,- Kč na osobu, ke vstupence je možné přikoupit za 80,- Kč kupón k odběru teplé večeře s jejím výběrem ze 3 jídel. Cena losu do tomboly je 10,- Kč, což je vzhledem k hodnotám cen určených do tomboly zlomková cena.

(JT)

Okamžik analogové tmy se blíží

O přechodu na příjem digitálního televizního vysílání se hovoří tím častěji a intenzivněji, čím více se blíží okamžik vypnutí dosavadního analogového vysílání, tzv. analogová tma. Město Frýdek-Místek je v oblasti, která má být podle stávajícího plánu pokryta plně digitálním signálem do konce roku 2011, přičemž již dnes lze digitální vysílání přijímat z vysílače Ostrava-Hoštkovice.

Přechod na příjem digitálního televizního vysílání by neměl být ponecháván na poslední chvíli. Takovéto odkládání řešení představuje několik rizik. Lze důvodně předpokládat, že v krátkém časovém období před vypnutím analogového televizního vysílání dojde k převisu poptávky nad nabídkou příslušných prací, což bude mít za následek zvýšení jejich cen, ale také realizace urychlených a nepromyšlených způsobů technického řešení, které mohou mít za následek zbytečné problémy při následném příjmu televizního signálu.

Snahou každého potenciálního zhotovitele rekonstrukcí společných televizních antén bude doporučovat jím nabízený způsob technického řešení a použití jím dodávaných komponent jak z hlediska jejich typů, tak i značek. Pokud v domě nebydlí odborník, který dané problematice dostatečně rozumí, je obvykle složité posoudit objektivně, zda zhotovitelem nabízené řešení a také cena za toto řešení jsou optimální pro daný dům. Z uvedených důvodů by vlastní realizaci rekonstrukce společné televizní antény (dále jen „STA“) na příjem digitálního televizního vysílání a výběru konkrétního zhotovitele mělo předcházet

vždy posouzení stavu STA a rozvodů v domě odbornou firmou. Na základě takového odborného a nezávislého posouzení by měly být formulovány zadávací podmínky pro výběrové řízení na dodavatelskou firmu. Dodavatelská firma by pak nikdy neměla být totožná s firmou, která provedla prvotní posouzení stavu STA.

Stavební bytové družstvo ve Frýdku vypsaló výběrové řízení na zhotovitele odborných posouzení aktuálních stavů STA na bytových domech a příslušných kabelových rozvodů, aby získalo objektivní informaci pro dostatečnou specifikaci příslušných prací a materiálů pro následná výběrová řízení na dodavatele potřebných rekonstrukcí STA. Vzhledem k průměrné ceně za posouzení jednoho domu, která se pohybuje mezi 800,- až 2.000,- Kč, lze toto posouzení doporučit všem domům, které se na rekonstrukci STA pro příjem digitálního vysílání chystají. Jednoznačné zadání příslušných prací je základním předpokladem pro minimalizaci jejich ceny a tím i dosažení úspory mnohem vyšší, než je cena nezávislého posouzení.

Základní technické varianty řešení rekonstrukce STA na příjem digitálního televizního a rozhlasového vysílání jsou uvedeny v příspěvku prezentovaného na odborném semináři k digitalizaci televizního vysílání, který zorganizovalo naše družstvo v lednu loňského roku v Kulturním domě Frýdek. Příspěvek je zveřejněn na webových stránkách družstva na adrese www.sbdfm.cz (www.sbdfm.cz/index.php?lang=cze&sekce=29&stranka=43).

(IJK, RMK)

Integrovaný plán rozvoje města Frýdku-Místku – sídliště Slezská

V dubnu roku 2008 byla Magistrátem města Frýdku-Místku nabídnuta Stavebnímu bytovému družstvu ve Frýdku-Místku účast v Integrovaném plánu rozvoje města Frýdku-Místku – sídliště Slezská (IPRM) s možností získání dotací ze strukturálních fondů Evropské unie na revitalizace družstvem spravovaných bytových domů na sídlišti Slezská ve Frýdku-Místku.

Magistrát Města Frýdku-Místku ustavil pro přípravu, zpracování a realizaci IPRM řídicí výbor IPRM při respektování principu partnerství. Partneri mohou být např. orgány krajské samosprávy, orgány státní správy, zástupci podnikatelských subjektů, neziskové organizace, vysoké školy a významné instituce, atd. . . Partnerskou smlouvu s městem podepsalo rovněž Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku. Ustavený řídicí výbor IPRM je odpovědný radě města a kromě dalších činností projednává IPRM před jeho předložením orgánům města ke schválení, projednává výběr dílčích projektů k realizaci v rámci IPRM a zajišťuje jejich projednání v orgánech města.

Dne 6. srpna 2008 byla vyhlášena výzva Ministerstva pro místní rozvoj ČR k předkládání integrovaných plánů rozvoje měst, na jejichž realizaci budou jejich předkladatelé žádat o dotace z příslušných strukturálních fondů Evropské unie. Na základě této výzvy předložilo rovněž Město Frýdek-Místek vlastní integrovaný plán – Integrovaný plán Města Frýdku-Místku – sídliště Slezská, v rámci kterého bylo žádáno o dotace z fondů Evropské unie v jejich celkové výši 250 mil. Kč, z čehož na regeneraci bytových domů bylo počítáno se 150 mil. Kč.

Aby mohlo do IPRM aktivně vstoupit, uzavřelo s Městem Frýdek-Místek Smlouvu o partnerství.

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku na výzvu Magistrátu Města Frýdku-Místku předložilo seznam 24 spravovaných bytových domů na sídlišti Slezská, které nebyly do té doby revitalizovány, ani nebyly v pokročilé fázi již realizované revitalizace. Tyto domy byly následně zahrnuty do tzv. indikativního seznamu projektů v IPRM, který byl jako součást IPRM zaslán spolu s žádostí o příslušnou dotaci z fondů Evropské unie počátkem roku 2009 Magistrátem města Frýdku-Místku na Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Požadovaná dotace z příslušných fondů Evropské unie v její celkové výši 11.573.420,40 EUR byla ministerstvem zkrácena na 5.237.029,- EUR.

Na jaře letošního roku se uskutečnilo několik informativních schůzek pracovníků družstva se zástupci bytových domů zařazených do IPRM, na kterých byli informováni o aktuálních podmínkách pro získání příslušných dotací z fondů Evropské unie. Tyto podmínky se průběžně upřesňovaly, zejména pak v objemu finančních prostředků určených pro dané dotace. Správa družstva předpokládá uskutečnění nových informativních schůzek se zástupci bytových domů na přelomu ledna a února příštího roku. Na těchto schůzkách budou jejich účastníci seznámeni s konkrétním stavem přípravy každého domu zařazeného do IPRM.

Na přelomu měsíců července a srpna letošního roku vyhlásilo Statutární Město Frýdek-Místek výzvu k podávání žádostí o poskytnutí podpory v rámci Integrovaného plánu rozvoje města Frýdku-Místku – sídliště Slezská. Tato výzva stanovuje, kromě jiného, nemalý počet povinných dokumentů, které musí žadatel o dotaci spolu se svou žádostí předložit.

V reakci na tuto výzvu zadalo družstvo zpracování potřebné projektové dokumentace na revitalizaci všech domů na sídlišti Slezská, které pod IPRM spadají a na kterých schůze členských samospráv a shromáždění vlastníků jednotek schválily realizaci příslušných prací a zapojení do IPRM. Na většině jednání schůzí členských samospráv a shromáždění vlastníků jednotek projednávajících zapojení domů do IPRM byli přítomni zaměstnanci družstva, kteří vysvětlovali danou problematiku a odpovídali na dotazy.

Rozsah projektových prací v rámci vypsaného výběrového řízení byl stanoven v maximální možné míře bez ohledu na případný omezený soubor prací schválený v rámci připravované revitalizace bytového domu schůzí členské samosprávy nebo shromážděním vlastníků jednotek. Součástí požadovaných projektových prací na revitalizaci bytových domů na sídlišti Slezská zařazených do IPRM byly dle zadávacích podmínek:

- fyzická rekognoskace každého domu za účelem zjištění vad objektu, které mají být zakryty projektovanými pracemi, včetně příslušné fotodokumentace, a zpracování návrhu řešení odstranění takto zjištěných vad a
- vlastní vyhotovení potřebné projektové dokumentace pro realizaci projektovaných energeticko-úsporných opatření.

Výběrové řízení proběhlo celkem ve 4 kolech. Výběrová komise vybrala 2 vítěze nabízející nejnižší ceny za zpracování jednotlivých projektových dokumentací pro konkrétní bytové domy, a to firmy EUROprojekt, s. r. o. a DEKPROJEKT s. r. o.

(RMK, MB)

Falešní vymahači dluhů

V průběhu uplynulého roku se na družstvo, ale také na policii několikrát obrátili obyvatelé domů spravovaných družstvem s oznámením o falešných vymahačích dluhů. Téměř vždy se mělo jednat o návštěvu dlužníka družstva osobou, která svým zevnějškem i chováním, vydávajíc se za osobu pověřenou družstvem k zajištění pohledávek u dlužníků, působila velmi věrohodně. Své pověření však nikdy nedoložili žádným dokladem, pouze uváděli navštíveným osobám, že si mohou na družstvo zavolat a jejich pověření ověřit telefonicky. Nebylo asi náhodou, když své návštěvy podvodníci uskutečňovali vždy v době, kdy na družstvo již žádný zaměstnanec nebyl. Tito falešní vymahači dluhů používali dle slov podvedených lidí – dlužníků řadu právních termínů a odkazů na paragrafy zákonů, podle kterých mělo hrozit dlužníkům vystěhování z bytu během několika dnů, pokud dluh okamžitě neuhradí. Falešní vymahači dluhů se nebránili vydat i potvrzení o úhradě dluhu, bohužel vždy na neexistujícího příjemce.

Je s podivem, jak snadno a rychle podvedené osoby podlehly slovnímu (psychickému) nátlaku podvodníků a vydali jim požadovanou částku, která ani v jednom případě neodpovídala skutečné dlužné částce. Podbízí se otázka, jak se falešní vymahači dověděli, kdo družstvu dluží. Jedním z možných zdrojů těchto informací mohly být sestavy vyúčtování zálohových plateb obyvatel domu, nebo sestavy dlužníků v domě, které i přes opakovanou upozornění ze strany správy družstva někteří předsedové výborů členských samospráv, delegáti nebo předsedové výboru společenství vyvěšují na nástěnky v domech, přestože je takovýto postup v rozporu se zákonem.

I když by se mohlo družstvo v chování podvodníků motivovat a samo používat stejné praktiky při vymáhání dluhů (vyhrožování) a tím zajišťovat své pohledávky, nečiní tak a ani činit nebude, neboť by se jednalo o protizákonné jednání. Družstvo si nenajímá žádné vymahače dluhů, kteří by byli oprávněni inkasovat v terénu jakékoli finanční částky. Své pohledávky zajišťuje výhradně právní cestou, tzn. prostřednictvím soudů, rozhodců a exekutorů.

(RMK)

Úřad pro ochranu osobních údajů se brání rozšiřování kamerových systémů

Zájem o instalaci kamerových systémů v bytových domech, zejména pak po jejich komplexní revitalizaci, je zcela pochopitelný. Těžko pochopitelný je však na straně druhé postoj Úřadu pro ochranu osobních údajů (ÚOOÚ), bez jehož souhlasného vyjádření nelze v souladu se zákonem kamerový systém v bytovém domě instalovat. V posledních 2 letech probíhala intenzivní komunikace mezi naším družstvem a ÚOOÚ, jejímž cílem bylo zajistit kladné stanovisko úřadu k instalaci kamerových systémů v domech, ve kterých si to schválila jak schůze členské samosprávy, tak i shromáždění vlastníků jednotek. Pokud se jedná o kamerové systémy se záznamem, ÚOOÚ se souhlasu s takovýmto systémem brání. U systémů, které sice sledovaný prostor monitorují, ale není prováděn záznam, svítla v posledních měsících naděje, když ÚOOÚ stanovil soubor podmínek pro jeho souhlasné stanovisko s instalací těchto systémů. Správa družstva se bude snažit ve spolupráci se zástupci příslušných domů úřadem stanovené podmínky splnit.

Dosavadní zamítavý postoj ÚOOÚ k instalaci kamerových systémů v domě, který je v kontrastu se skutečností, na kolika veřejných místech jsou kamerové systémy, včetně záznamů, instalovány, a to bez jakéhokoli vědomí, natož pak souhlasu všech osob, které se proti své vůli ocitnou v hledáčku těchto systémů, je burcující. Aby celková situace v oblasti kamerových systémů byla ještě složitější, existují bytové domy, které provozují kamerové systémy i se záznamem na základě dřívějšího kladného vyjádření ÚOOÚ. Když zástupci družstva při jednání s ÚOOÚ na tyto příklady poukázali, bylo jim sděleno, že se jedná o případy povolené v dřívějším období, kdy se řídil ÚOOÚ jinými kritérii. Na další dotaz, zda bude ÚOOÚ vzhledem k přehodnocení svých kritérií stanovisko k provozu kamerových systémů v těchto domech měnit (na zamítavé) zněla odpověď úředníka, s nímž zástupce družstva jednal v Praze, že nikoli.

(RMK)

V průběhu roku došlo několikrát ke změně podmínek programu Panel, ale také ke změně programu ZELENÁ ÚSPORÁM

Jedním z nejlépe využívaných státních dotačních titulů při opravách a rekonstrukcích bytových domů je program PANEL – nařízení vlády č. 299/2001 Sb.. Podmínky pro získání dotací z tohoto programu se v průběhu jeho více jak osmileté historie několikrát již měnily a program byl také již několikrát pozastaven, když došlo k vyčerpání finančních prostředků vyčleněných ze státního rozpočtu pro účely tohoto programu. V době největšího boomu stavebních prací

před 2-3 roky byly dokonce snahy program PANEL zrušit, neboť jeho původní funkce – nastartování zájmu o rekonstrukce a opravy bytových domů, zejména pak v oblasti energetickoenergetických opatření, se některým politickým aktivistům jevila v té době vzhledem k existujícímu převisu poptávky nad nabídkou stavebních prací jako zbytečná. Následná celosvětová krize znovu obnovila původní význam programu PANEL ve smyslu finanční pobídky k nastartování příslušných stavebních prací a dokonce se začalo pracovat na nových podmínkách tohoto programu, které měly umožnit za určitých okolností získat větší dotaci, než doposud.

V samotném závěru svého působení vláda Mirka Topolánka schválila nové znění programu PANEL, tzv. NOVÝ PANEL, který vyšel ve sbírce zákonů jako nařízení vlády č. 118/2009 Sb. v závěru měsíce dubna 2009 a začal platit od 1. května 2009. Tato změna spočívala v požadavku realizovat při revitalizaci bytových domů náročnější a nákladnější varianty opatření, ve smyslu splnění požadavku uvedeném v energetickém auditu domu – tzv. „doporučené“ hodnoty průměrného součinitele prostupu tepla.

Nová úřednická vláda premiéra Jana Fišera přislíbila krátce po svém jmenování i loňském roce, že projedná a schválí úpravu programu NOVÝ PANEL, spočívající v návratu na původní, nižší „požadovanou“ hodnotu průměrného součinitele prostupu tepla. Tím měly být vráceny do hry o státní dotace desítky, ne-li stovky bytových domů v celé republice, které měly zpracovány projektové dokumentace pro revitalizaci, vyřízená potřebná stavební povolení a vybrané zhotovitele, mnohdy i sepsané smlouvy o dílo s nimi. Trvalo více, než 2 měsíce, v průběhu kterých se střídaly polooficiální či neoficiální zprávy střídavě o pokračujícím, nebo o zastaveném jednání o změnách programu NOVÝ PANEL. Až v první polovině měsíce srpna 2009 bylo definitivně rozhodnuto. NOVÝ PANEL byl změněn nejen v rámci slibované změny náročnější a nákladnější „doporučené“ hodnoty na „požadovanou“, ale dokonce došlo na vládní úrovni k dohodě, že programy NOVÝ PANEL a ZELENÁ ÚSPORÁM nebudou vnímány jako konkurenční. Naopak podmínky obou dotačních programů byly upraveny tak, aby se mohly vzájemně doplňovat. Program ZELENÁ ÚSPORÁM byl otevřen od 1. září 2009 i pro panelové domy a byl umožněn při splnění určitých podmínek dokonce souběh obou dotačních titulů, tzn. že tentýž dům (družstevní, nebo společenství vlastníků jednotek) může čerpat v rámci jeho revitalizace dotace z obou programů.

O aktuálně platných podmínkách obou dotačních programů přineseme informaci v dalším vydání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. (RMK, MB)

Podvojný účetnictví a účetní závěrky společenství vlastníků jednotek

Činnost společenství vlastníků jednotek a jeho orgánů se řídí nejen podle Zákona o vlastnictví bytů v jeho platném znění, ale i podle řady dalších obecně závazných předpisů, např. Obchodního zákoníku. Ministerstvo financí potvrdilo svým stanoviskem, že i společenství vlastníků jednotek zapsaná ve speciálním rejstříku u krajského soudu jsou povinna se přiměřeně řídit § 27a, odst. 2c Obchodního zákoníku. V praxi to znamená, že společenství jsou povinna uložit řádnou účetní závěrku za každý rok jako součást předepsané sbírky listin u rejstříkového soudu (v našem případě Krajského soudu v Ostravě).

Družstvo každoročně zajišťuje pro všechna jim spravovaná společenství vlastníků jednotek zpracování účetní závěrky v rozsahu: rozvaha, výkaz zisku a ztrát a příloha k účetní závěrce, její předání statutárnímu orgánu společenství vlastníků jednotek k projednání na shromáždění vlastníků jednotek. Tuto povinnost má statutární orgán společenství vlastníků vždy do posledního dne roku následujícího po roce, za který je účetní závěrka zpracována. Všechny předepsané dokumenty musí být podepsány statutárními zástupci společenství. Následně družstvo zajišťuje zaslání příslušných dokumentů v jejich fyzické i elektronické podobě k založení do příslušného rejstříku u Krajského soudu v Ostravě.

Namátkovou kontrolou v příslušném rejstříku prostřednictvím Internetu lze zjistit, že je spousta společenství vlastníků jednotek, která si tuto svou zákonnou povinnost neplní a tím se vystavují riziku finančního postihu. Soud může vyzvat společenství vlastníků jednotek, resp. jeho statutární orgán k uložení předepsaných listin do sbírky listin vedené rejstříkem společenství vlastníků jednotek. V případě, že nebude řádná účetní závěrka předložena k uložení do sbírky listin ani na základě výzvy soudu, může být společenství vlastníků jednotek podle § 200d, odst. (5) Občanského soudního řádu uložena pořádková pokuta v návaznosti na § 53 Občanského soudního řádu až do výše 50.000,- Kč. **Toto riziko se netýká žádného společenství vlastníků jednotek spravovaného družstvem.**

(IMS)

Protipožární kontroly a prohlídky v domech zdarma

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, ukládá ve svém § 5 odst. 1 písm. e) povinnost všech právnických osob, tzn. nejen podnikatelských subjektů, pravidelně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby dodržování předpisů o požární ochraně a neprodleně odstranit zjištěné závady. Tato povinnost se vztahuje rovněž na bytová družstva, ale také na společenství vlastníků jednotek.

Vyhláška o požární prevenci stanoví, že pravidelné kontroly dodržování předpisů o požární ochraně podle zákona se zabezpečují formou požárních preventivních prohlídek. Jejich lhůty jsou stanoveny v § 13 vyhlášky o požární prevenci. Bytové domy o 15 a více nadzemních podlažích spadají do kategorie s vysokým požárním nebezpečím a zákonná lhůta pro provádění požárních kontrol je 1x za 3 měsíce, bytové domy do 14 nadzemních podlažích se řadí do

kategorie bez zvýšeného požárního nebezpečí a zde postačuje zpravidla provedení příslušné kontroly jednou ročně. Přísnější podmínky pro provádění kontrol jsou obecně v bytových domech, ve kterých je pronajímán nebytový prostor zpravidla k podnikatelským účelům. Jedná se nejčastěji o různé večkerky, herny, butiky apod...

Požární preventivní prohlídky v objektech s vysokým požárním nebezpečím (např. bytové domy o 15 a více nadzemních podlažích) může vykonávat jen odborně způsobilá osoba, která má odbornou způsobilost podle § 11 odst. 1 Zákona o požární ochraně, složila zkoušku odborné způsobilosti před komisí ustavenou ministerstvem vnitra a vlastní příslušné osvědčení vydané tímto ministerstvem. V objektech bez zvýšeného požárního nebezpečí, tedy i v bytových domech do 14 nadzemních podlaží může požární preventivní prohlídka provádět pouze osoba, která vlastní alespoň osvědčení požárního preventisty na základě absolvování odborné přípravy podle § 16 odst. 1 zákona o požární ochraně, která se musí opakovat každý rok.

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku provádí veškeré požární prohlídky a kontroly na všech spravovaných domech prostřednictvím svého zaměstnance, který splňuje veškeré zákonem požadované podmínky. **Provádění požárních prohlídek a kontrol není družstvem členským samosprávným, ani společenstvím vlastníků jednotek účtováno, neboť je zahrnuto v poplatku za správu.** (EŠ)

Zaregistrujte se k odběru zpravodaje družstva elektronicky

Zpravodaj Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku je určen zejména pro všechny obyvatele družstvem spravovaných domů, kterým je distribuován v jeho fyzické podobě. Současně je ale možné objednat si jeho automatické zaslání v elektronické podobě prostřednictvím elektronické pošty. Jak již bylo zmíněno v úvodníku tohoto vydání Zpravodaje, v budoucnu by měla převládat jeho elektronická distribuce, a to všem zaregistrovaným zájemcům. Jak se zaregistrovat k elektronickému odběru zpravodaje? Stačí pouze navštívit internetové stránky družstva www.sbdmf.cz a na jejich titulní straně se k elektronickému odběru zpravodaje přihlásit zadáním jména a e-mailové adresy.

Družstvo nabízí volné nájemní byty

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku nabízí pronájem svých volných nájemních bytů:

číslo jednotky	velikost bytu	podlaží	podlahová plocha bytu, včetně přísl.(v m ²)	číslo popisné	ulice	katastr. území	obec	minimální základní výše měsíčního nájmu bez záloh na služby	orientační výše záloh za služby podléhající vyúčtování
2	1+3	1.	83,79	572	Jiráskova	Frýdek	Frýdek-Místek	4.000,-	911,-
15	0+1	3.	29,19	477	Smetanova	Frýdek	Frýdek-Místek	8.500,-	1.206,-
15	0+2	1.	46,06	2367	Fügenerova	Frýdek	Frýdek-Místek	2.303,-	2.298,-
16	0+1	1.	25,60	2367	Fügenerova	Frýdek	Frýdek-Místek	1.280,-	1.332,-

Nejedná se o standardní družstevní byty, které by bylo možné převádět do vlastnictví, anebo „prodávat“, ale o byty nájemní. Zájemci o další podrobnosti k podmínkám uzavření nájemní smlouvy ke kterémukoli z uvedených bytů mohou kontaktovat paní Ditu Kopalovou – tel.: 558 402 029, e-mail: dkopalova@bdfm.cz.

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

Další vydání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku vyjde začátkem měsíce února a budou v něm, kromě jiného, např. články s dalšími upřesňujícími informacemi k postupu digitalizace televizního vysílání ve Frýdku-Místku a jeho okolí, informace o aktuálních podmínkách dotačních titulů uplatňovaných při revitalizaci a některých opravách společných částí domů (NOVÝ PANEL, ZELENÁ ÚSPORÁM, dotace z EU v rámci IPRM).

Toto vydání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro Vás připravili:

Vratislav Němec, předseda představenstva družstva,
Mgr. Zdeněk Metz, předseda kontrolní komise (MZM),
RNDr. Michal Kůstka, ředitel družstva (RMK),
Ing. Marie Slováčková, vedoucí ekonomického úseku správy družstva (IMS),
Michaela Brunčková, referent zadávání zakázek (MB),
Eduard Ševčík, referent bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany (EŠ),
Ing. Jan Kramosil, specialista v oboru digitálního televizního vysílání (IJK),
Jiří Tomek, pověřený přípravou plesu družstva (JT).