



Vážení členové družstva, vážení čtenáři,

po více, než dvou letech se Vám dostává do rukou Zpravodaj Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. Poslední číslo zpravodaje vyšlo počátkem roku 2010. Odmška v jeho vydávání byla způsobena enormním vyčerpáním veškerých kapacit správy družstva při přípravě a administraci dotací na opravy družstvem spravovaných domů jednak ze strukturálních fondů Evropské unie, a také z programu Zelená úsporám. Aby se podobná situace pokud možno již neopakovala, ustavilo představenstvo družstva Redakční radu Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, ve které jsou zástupci představenstva družstva, kontrolní komise, správy družstva a členů družstva.

Úkolem ustavené redakční rady zpravodaje je zajišťovat průběžně obsah zpravodaje a jeho vydávání, a to třikrát až šestkrát do roka v závislosti na obsahu a množství informací určených k jejich zveřejnění. Bude se jednat nejen o informace o činnosti družstva a jím poskytovaných službách, ale také informace z oblasti právní, technické a ekonomické, které souvisí se správou a údržbou bytového fondu (předpisy, normy ...).

Zpravodaj bude vycházet jak v jeho fyzické, tak i elektronické podobě. Fyzický výtisk bude dodáván do schránek všech obyvatel družstvem spravovaných domů a dalším zájemcům, kteří se k jeho odběru přihlásí. V elektronické podobě bude zaslán elektronickou poštou všem zaregistrovaným zájemcům a současně jej bude možné kdykoli stáhnout z webových stránek družstva (www.sbdm.cz). Elektronická podoba zpravodaje bude obsáhlejší, bude obsahovat stejné články jako fyzická podoba, ale budou v ní podrobnější informace k jednotlivým tématům a budou v ní rovněž odkazy na další zdroje souvisejících informací.

Oproti dřívější podobě bude zpravodaj obsahovat i sloupek čtenářů, ve kterém budou zveřejňovány názory a připomínky jeho čtenářů a také rubriku „Vy se ptáte, my odpovídáme“. Obsah těchto rubrik bude jedním z důležitých aspektů, na základě kterých bude redakční rada postupně usměrňovat jak obsah, tak i formu zpravodaje, aby byl naplněn jeden z hlavních jeho cílů, kterým je předávání informací využitelných jak pro jednotlivé obyvatele domů, tak pro společenství vlastníků jednotek nebo pro členskou samosprávu. Dlouhodobé zkušenosti družstva ukazují, že řada informací bývá účelově zkreslována jednotlivci, kteří je pak takto interpretují dalším lidem. Je proto žádoucí, aby se informace dostávaly k jejich příjemcům v nezkrácené podobě a co nejkratší cestou. To samo o sobě nevylučuje následnou diskusi o těchto informacích, pro kterou bude rovněž prostor ve zpravodaji.

Vážení členové družstva, vážení čtenáři,

budeme rádi, když se zapojíte do spoluvytváření podoby Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku a svými podněty a reakcemi se budete podílet na jeho obsahu tak, aby byl přitažlivý pro co největší část obyvatel bytových domů, pro které je v první řadě určen.

Vratislav Němec

předseda

představenstva družstva

RNDr. Michal Kůstka

ředitel družstva

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku vyhodnoceno jako nejlepší správce bytového fondu

Stavební bytové družstvo obdrželo 16. dubna 2012 dopis Československé obchodní banky, a.s. ve věci „Hodnocení správce bytového fondu“. Uvádíme přepis tohoto dopisu.

„Vážení,

Provedli jsme pravidelné roční vyhodnocení se správci bytového fondu, kteří s námi v této oblasti spolupracují.

S potěšením Vám mohu oznámit, že Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku bylo vyhodnoceno na prvním místě mezi všemi subjekty správci bytového fondu, se kterými dlouhodobě spolupracujeme na území města Frýdku-Místku.

Na vzorové spolupráci s Vámi si nejvíce ceníme následujících oblastí spolupráce s Vámi jako správcem významné části bytového fondu ve Frýdku-Místku, a to včetně SVJ, kde jste podílovým vlastníkem nebo vykonáváte správu agendy SVJ:

- kvalitní a bezchybné zpracování podkladů pro zpracování úvěrů
- rychlá a věcná reakce na námi předané požadavky
- správa depozit včetně všech SVJ
- bezproblémové plnění smluvních podmínek v oblasti úvěrových a depozitních smluv

Děkujeme Vám za příkladný přístup činnosti správce bytového fondu a těšíme se na další úspěšnou spolupráci s Vámi.

Ing. Martin Stavinoha v. r.
ředitel pro firemní klientelu

Ing. Petr Bedrunka v. r.
firemní bankéř“

V budově správy družstva byl vybudován výtah

Dne 20. dubna 2012 byl slavnostně uveden do provozu výtah v budově správy družstva. Jeho instalaci předcházelo vybudování výtahové šachty a s tím související úpravy sociálních zařízení ve všech podlažích budovy. Výměna výtahu v budově správy družstva je součástí postupné celkové rekonstrukce (revitalizace) budovy správy družstva schválené nejvyšším orgánem družstva - shromážděním delegátů v roce 2007.

Dodavatelem výtahu byla firma OTIS a.s. a zhotovitelem potřebných stavebních úprav (výtahová šachta, sociální zařízení apod.) byla firma MORAVIA LES s.r.o. Oba zhotovitelé byli vybráni v rámci řádných výběrových řízení zorganizovaných v souladu s příslušnými pravidly družstva schválenými shromážděním delegátů. Práce probíhaly od 20. ledna 2012 do 18. dubna 2012. Zakončeny byly předepsanou inspekční prohlídkou, bez které nemohl být výtah uveden do provozu.

Podmínkou pro vydání potřebného stavebního povolení byla, kromě jiného, úprava sociálního zařízení pro „vozičkáře“ v přízemí budovy a podobná úprava vlastního výtahu. Vybudovaný výtah na správu družstva je v první řadě určen klientům družstva a družstvo jej vnímá jako jeden z dílčích kroků směrem k jeho klientům.

(RMK)

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

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 nadřízeným 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 nadřízeným 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 vandalismu. 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 jednotek. Ta mohou být pod Rámcovou pojistnou smlouvou pojištěna za stejně výhodných podmínek jako tato 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 205 společenství vlastníků jednotek. Všechna tato společenství jsou pojištěna pod Rámcovou pojistnou smlouvou, a to i přesto, že byli jejich zástupci statutárního orgánu oslovováni a byli jim činěny nabídky zástupci různých pojišťoven.

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

(IMS)

Rekonstrukce nájemních bytů

Dlužníci – nepláčiči byli, jsou a budou a nevyhýbají se ani družstvu. Jejich dluhy vůči družstvu dosahují několika milionů korun a není jednoduché při dodržení všech zákonem stanovených postupů se jich zbavit. Zatímco u některých postačí pouze upomínka, u mnoha musí družstvo volit již soudní cestu

formou platebních rozkazů, u některých však ani tento způsob vymáhání není účinný, a proto nezbyvá, než co nejdříve zajistit jejich vystěhování.

Platební morálce, či spíše „nemorálce“ vystěhovaných dlužníků družstva odpovídá i stav, ve kterém se nachází po jejich vystěhování byt družstva. Mnohdy není způsobilý řádného užívání, a družstvo jako pronajímatel bytu je povinno tento uvést do stavu, který umožňuje novému nájemci byt nerušeně užívat. Příklad stavu bytu družstva po vystěhovaném dlužníkovi dokumentují následující fotografie.



Volně visící kabely elektrického vedení v koupelně vyvolaly u elektrovizní technika zděšení. Nedovolil provádění jakýchkoli jiných oprav v bytě dříve, než bude stav elektrických rozvodů v bytě uveden do souladu s příslušnou normou. Opravu tohoto bytu provedlo středisko údržby Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, jejíž cenová nabídka na odstranění všech vad v bytě byla nejnižší. Stav daného bytu po provedené opravě dokumentují následující fotografie.

Fotodokumentace bytů uvolněných po dlužnících se provádí vždy, a to jak před opravami, tak po opravách, aby mělo družstvo zdokumentované tyto stavy jak pro případné vymáhání škody vzniklé nadměrným opotřebením bytu, tak aby mohlo zveřejňovat fotografie opraveného bytu na webových stránkách družstva za účelem získání zájemce o nájem bytu.

Aktuální nabídka volných nájemních bytů družstva je uvedena v dalším příspěvku v tomto vydání zpravodaje a také na webových stránkách družstva. (VN)

Účetnictví a účetní závěrky společnosti vlastníků jednotek

Činnost společnosti 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 již dříve svým stanoviskem, že i společnosti vlastníků jednotek zapsaná ve speciálním rejstříku u krajského soudu jsou povinna se přiměřeně řídit § 27a, odst. 2c Obchodního zákoníku. V praxi to znamená, že společnosti jsou povinny uložit řádnou účetní závěrku za každý rok jako součást předepsané sbírky listin u rejstříkového soudu (v našem případě Krajského soudu v Ostravě).

Za všechna společnosti vlastníků jednotek, kterým provádí správu družstvo, zajišťuje pravidelně každý rok předání účetní závěrky rejstříkovému soudu v Ostravě. Účetní závěrka se předává v rozsahu: rozvaha, výkaz zisku a ztrát a příloha k účetní závěrce. Všechny předepsané dokumenty musí být podepsány statutárním orgánem společnosti vlastníků jednotek.

Výbory společnosti vlastníků jednotek by však neměly zapomenout na to, že podle stanov společnosti jsou povinny předložit účetní závěrku ke schválení shromáždění vlastníků jednotek, a to nejpozději do konce následujícího kalendářního roku. Většina společností vlastníků jednotek spravovaných družstvem má tuto povinnost uvedenou v části III Orgány společnosti, článku 6 Výbor – odst. 7 d) svých stanov.

V případě, že není 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. (RMK, IMS)

Družstvo získalo pro jím spravované domy na sídlišti Slezská dotace z Evropské unie ve výši téměř 54 miliónů korun

V dubnu roku 2008 byla Magistrátem města Frýdku-Místku nabídnuta Stavebnímu bytovému družstvu ve Frýdku-Místku účast v Integrovaném plánu rozvoje města Frýdku-Místku – sídlišti Slezská (IPRM) s možností získání dotací ze strukturálních fondů Evropské unie na revitalizace družstevem spravovaných bytových domů na sídlišti Slezská ve Frýdku-Místku. Dotace bylo možné využít nejen na revitalizace bytových domů, ale i na rekonstrukce (výměny) výtahů v nich.

Družstvo nabídku přijalo a seznámilo s ní zástupce spravovaných bytových domů na sídlišti Slezská, aby o ní informovali prostřednictvím schůzí členských samospráv ostatní obyvatelé domů a na těchto schůzích pak přijali usnesení, zda chtějí své domy revitalizovat, příp. vyměňovat výtahy a využít tak možnosti získání dotací ve výši až 60 % nákladů.

Drtivá většina dotčených domů potvrdila jak na schůzích členských samospráv, tak následně na shromážděních vlastníků jednotek zájem využít nabízené dotace. Družstvo předalo Magistrátu Města Frýdku-Místku tzv. indikativní seznam domů, pro které bude o dotace žádat, včetně vyčíslení předpokládaných nákladů na jejich revitalizace a výměny výtahů v nich. Magistrát Města Frýdku-Místku na základě tohoto seznamu zpracoval žádost o dotaci v její výši odpovídající cca 60 % předpokládaných nákladů jednak na revitalizace přihlášených bytových domů a výměny výtahů v nich a jednak na revitalizaci veřejných prostranství na sídlišti Slezská, kterou byl daný dotační titul podmíněn. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, pod které daný dotační program spadá, žádosti vyhovělo, ale požadovanou výši dotace snížilo, což znamenalo, že ne všechny domy uvedené v indikativním seznamu budou moci dotaci získat. Bylo proto nutné upravit seznam domů tak, aby dotaci získalo co nejvíce z přihlášených domů.

Vzhledem ke skutečnosti, že na základě provedených inspekčních prohlídek výtahů v domech na sídlišti Slezská bylo příslušným kontrolním orgánem uloženo odstranění rizik výtahů v termínech řádově do dvou až tří let, bylo rozhodnuto, že přednostně budou do IPRM zařazeny právě výměny výtahů, zatímco větší část revitalizací bude přihlášena do programu Zelená úsporám.

Následná příprava všech potřebných dokumentů od zpracování projektové dokumentace až po výběrová řízení, která muselo družstvo organizovat podle obecně závazného předpisu vztahujícího se k zadávání veřejných zakázek, trvala více, než rok. Do IPRM bylo na jaře roku 2011 připraveno 20 výměn výtahů a 12 revitalizací domů. První z dotovaných zakázek byla zahájena v březnu roku 2011 a poslední byla ukončena v samotném závěru roku 2011. Vzhledem k vývoji kurzu české koruny k euru došlo na přelomu května a června loňského roku k vyčerpání finančních prostředků příslušného dotačního titulu uvolněných v rámci tzv. I. výzvy. Na základě této skutečnosti již nebyly přijaty žádosti o poskytnutí dotace pro 5 domů přihlášených do IPRM družstvem. Ve všech těchto případech se jednalo o revitalizace daných domů. Pro ostatní přihlášené domy družstvo získalo dotace v jejich celkové výši téměř 54 mil. Kč. Všechny tyto dotace již byly připsány na účty jednotlivých domů. K poslednímu připsání dotace došlo 2. dubna letošního roku.

Vyplacené dotace v českých korunách jsou přepočítávány v kurzu české koruny k euru v době jejich výplaty. Na základě takto provedeného přepočtu by mělo v letošním roce Ministerstvo pro místní rozvoj ČR sdělit, zda zbyly ještě finanční prostředky pro tzv. II. výzvu a v jaké výši. V případě, že se tak stane, podá družstvo okamžitě žádosti o dotace pro zbývajících 5 domů.

Vyplacením dotací však povinnosti jejich příjemců neskončily. I nadále musí být vedena předepsaná agenda (každoroční monitorovací zprávy), musí být udržovány informační tabule o poskytnutých dotacích z fondů Evropské unie jak na domech, tak na webových stránkách družstva a veškeré již vytvořené dokumenty a podklady musí být administrativně organizovány předepsaným způsobem, který může být kontrolován v průběhu až 10 let od poskytnutí dotace státními kontrolními orgány (finanční úřad, ministerstvo apod...). Družstvo již několikrát kontrol čerpání dotací z fondů Evropské unie v rámci IPRM ze strany státu absolvovalo a zatím bez zjištění nedostatků či porušení stanovených podmínek. (RMK)

Kontrola z ministerstva nešetřila chválou

Dne 19. dubna 2012 proběhla na správu družstva kontrola plnění podmínek pro čerpání dotací ze strukturálních fondů Evropské unie v rámci Integrovaného plánu rozvoje Města Frýdku-Místku – sídliště Slezská kontrolním orgánem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Kontrola byla zaměřena na ověření plnění podmínek Rozhodnutí o poskytnutí dotace projektu *Rekonstrukce výtahů v bytovém domě na ulici Novodvorská 3055 ve Frýdku-Místku* v rámci Integrovaného operačního programu.

V rámci provedeného šetření bylo ověřeno skutečného stavu realizace projektu, účetnictví příjemce ve vztahu k projektu, pravidla způsobilosti použití finančních prostředků a dodržování zásad hospodárnosti, efektivnosti

a účelnosti při využívání prostředků Evropské unie a státního rozpočtu ČR.

Během šetření bylo provedeno ověření informací a dokumentů vztahujících se k předmětu kontroly a zároveň bylo provedeno fyzické ověření výstupů projektu. Byly ověřeny všechny výdaje deklarované příjemcem dotace v první žádosti o platbu.

V závěrečné části „*Návrhu zprávy o auditu operace*“, jak se nazývá oficiální protokol z provedené kontroly, kontrolní orgán uvádí:

„*Auditní tým na základě provedeného šetření konstatuje, že nebyla zjištěna žádná pochybení či nedostatky, které by měly být uvedeny ve zprávě o auditu, resp. v návrhu auditní zprávy.*

Auditní tým kladně hodnotí činnost projektového týmu, zejména kvalitu vedení dokumentace projektu a také příkladnou spolupráci s týmem auditorů během výkonu auditního šetření.

Na základě vykonaného auditu auditní tým konstatuje, že získal průměrně ne ujistění o tom, že:

- *operace se provádí v souladu s podmínkami poskytnutí dotace a splňuje všechny související podmínky týkající se její funkčnosti využití nebo cílů, jichž je třeba dosáhnout,*
- *vykázané výdaje souhlasí s účetními záznamy a s podklady vedenými příjemcem,*
- *výdaje prokázané příjemcem jsou v souladu s předpisy ES a s vnitrostátními předpisy,*
- *podpora byla příjemci vyplacena v souladu s čl. 80 Nařízení Rady (ES) č. 1083/2006.“*

Stejným způsobem je Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku připraveno prokázat splnění všech podmínek pro získání dotací z prostředků Evropské unie i v dalších 26 případech. Za pozitivními výsledky první ministerské kontroly je mnohaměsíční práce týmu zaměstnanců družstva, počínaje projektovým manažerem, který realizační tým zastřešoval a jednal se zástupci státních institucí, přes jednotlivé referenty technického, organizačně-právního a ekonomického úseku, zajišťujících konkrétní části rozsáhlé administrativní agendy, až po vedení správy družstva a představenstva družstva, jejichž členové činili nejdůležitější právní kroky potřebné pro splnění podmínek pro získání příslušných dotací. Všem členům daného realizačního týmu patří poděkování za odvedenou práci. (RMK)

Členství v družstvu nepředstavuje žádné riziko

Vzhledem k tomu, že někteří členové družstva postrádají dostatečné informace o svých právech a povinnostech a mnohdy bývají záměrně nepravdivě informováni, případně klamáni zdroji vně družstva, pokládáme za svou povinnost postupně své členy, jak nájemce, tak i vlastníky bytů o těchto jejich právech a povinnostech informovat. Přestože některé informace družstvo poskytl již v dřívějších vydáních svého zpravodaje, uvádíme je opakovaně, a to mimo jiné i proto, že mezitím došlo ke změnám některých předpisů a také proto, že ne každý člen družstva dřívější články ve zpravodaji družstva četl.

Jak je to s převody bytů do osobního vlastnictví?

Nejčastěji bývají družstevníci - nájemci nepravdivě informováni o tom, že jestliže si co nejdříve nepředvedou byt do vlastnictví, tak o něj přijdou. Jaká je pravda? Podle zákona č. 42/1992 Sb. měli členové družstva do 6 měsíců od nabytí účinnosti tohoto zákona vyzvat družstvo k převodu bytu do osobního vlastnictví. Tato lhůta byla krátká, proto byla zákonem č. 72/1994 Sb. upravena a zákonem 345/2009 Sb. upravena tak, že lhůta, do níž lze uplatnit právo na uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví byla prodloužena do 31. prosince 2020, pokud byla podána výzva k převodu ve stanovené lhůtě.

Usnesením shromáždění delegátů našeho bytového družstva č. C. 12) ze dne 4. června 2002 bylo rozhodnuto, že členové našeho družstva bez ohledu na tyto zákony mohou požádat o převod bytu do osobního vlastnictví kdykoliv a vždy jim bude vyhověno, pokud splňují, kromě data podání žádosti o převod bytu do vlastnictví, všechny ostatní zákonem stanovené podmínky. Není proto důvodná jakákoli obava, že člen družstva - nájemce družstevního bytu by mohl o něj přijít. Největší zájem na tom, aby družstvo nevlastnilo v domě žádný byt, mají především osoby, kterým z nejrůznějších důvodů vadí, že družstvo má možnost mluvit do správy domu a to jak po technické, tak i hlavně ekonomické a právní stránce. V žádném případě není možné nikoho nutit k převodu bytu do vlastnictví proti jeho vůli.

Mohli byste z nějakého důvodu zaviněného družstvem o svůj byt přijít?

Členům družstva - nájemcům družstevních bytů bývá často vyhrožováno tím, že při špatném hospodaření družstva mohou o byt přijít, bude-li na družstvo uvalena exekuce. Tato informace není pravdivá, neboť i kdyby se družstvo dostalo do insolvence, tak družstevní byty nejsou zahrnovány do konkursní podstaty. Takže i v takovém případě by si družstevník mohl převést byt do osobního vlastnictví. Toto se však může stát pouze družstvům, která mají nezodpovědné vedení a jejichž členové nemají zájem o to, jak družstvo hospodaří. Vzhledem k tomu, že naše družstvo má zodpovědné vedení a hospodaří velmi dobře, o čemž se mají možnost jeho členové kdykoliv přesvědčit prostřednictvím účetních závěrek družstva zveřejňovaných v obchodním rejstříku, a současně má velmi dobře fungující všechny kontrolní mechanismy od kontrolní komise až po shromáždění delegátů, je tento případ u nás nemožný. Naopak vlastník bytu, pokud by na něj byla uvalena exekuce, může o svůj byt přijít.

Jak je to s prodejem bytu (postoupením členských práv) a s dědictvím?

Pokud chce družstevník-nájemce družstevního bytu tento svůj byt „prodat“, tzn. převést svá členská práva a povinnosti na jinou osobu, nemůže do tohoto procesu družstvo jakkoli vstupovat, neboť obchodní zákoník toto přímo vylučuje. Družstvo je naopak povinno přijmout informaci o uskutečněném převodu členských práv a povinností a s tím i užívání příslušného družstevního bytu a této skutečnosti přizpůsobit vlastní evidenci a doklady související s užíváním daného družstevního bytu (nájemní smlouva, předpis úhrad apod...). Družstvo naopak napomáhá oběma stranám s vypracováním patřičných dokumentů.

Důležitý je i rozdíl daňový. V případě převodu členských práv a povinností (tzv. prodeje družstevního bytu) se nehradí daň z převodu nemovitostí, neboť družstevník pouze postupuje svá členská práva a byt zůstává u téhož vlastníka, tj. družstva. Při převodu bytu v osobním vlastnictví se postupuje stejně, jako při převodu jakékoliv jiné nemovitosti. V rámci dědictví přecházejí všechna členská práva a povinnosti na prá-voplatného dědice. Tato práva jsou nejen zakotvena v zákonech, ale i ve stanovách našeho družstva. Obecně platí, že dědic se stane plnohodnotným členem družstva se všemi právy a povinnostmi, včetně možnosti kteréhokoliv nabyvatel bytu si jej převést do osobního vlastnictví. I toto je ošetřeno usnesením shromáždění delegátů, takže převody bytů našeho družstva do vlastnictví nejsou omezeny ani termínem roku 2020.

Jak je to s „dvojitým členstvím“ – družstevník a zároveň vlastník?

Vzniklo-li v domě společenství vlastníků jednotek, pak členy družstva – nájemce družstevních jednotek v domě zastupuje na shromáždění vlastníků jednotek zástupce družstva s mandátem hlasovat o jednotlivých usneseních tak, jak rozhodla schůze členské samosprávy. Na schůzi členské samosprávy se scházejí všichni členové družstva, kteří užívají bytovou nebo nebytovou jednotku v daném domě, tzn. nejen nájemci družstevního bytu nebo garáže, ale i jejich vlastníci, pokud po převodu jednotky do jejich vlastnictví zůstali členy družstva.

Diskutabilní je situace, kdy na schůzi členské samosprávy hlasuje k příslušné záležitosti člen družstva – vlastník bytu nebo garáže v domě jinak, než následně na shromáždění vlastníků jednotek, kde již nevystupuje jako člen družstva, ale jako člen společenství vlastníků jednotek. Neexistuje žádný mechanismus, který by mohl donutit vlastníka – člena družstva, aby ke stejné věci hlasoval stejně jak na schůzi členské samosprávy, tak na shromáždění vlastníků jednotek. Pokud se stane, že tenýž vlastník hlasuje na schůzích rozdílně, svědčí to buď o jeho charakteru, nebo o tom, že na jedné ze schůzí byl něčím nebo někým ovlivněn. Tomuto případu však není možno právními kroky nijak zabránit. Je to jenom důkazem toho, jak naši politické některé zákony domýšlejí.

(IJR)

Žijme v pěkném a v pohodě

Žít v pěkném a v pohodě znamená pro většinu nájemců a vlastníků žít v panelovém domě. A ten má společné prostory - chodby s okny, schodiště, sklepy, kolovny, sušárny apod. A tyto je třeba udržovat tak, aby byly pěkné a žilo se v nich v pohodě, což vyžaduje určité úsilí.

Pro stavební stránce jsou většinou tyto prostory v pořádku. Vyměněná okna, vymalováno. Problém může být dosluhující podlahová krytina, zvláště umělohmotné hrany schodů. Tyto věci se dají technicky řešit. Problémy nastávají při udržování pořádku těchto prostorů. V podstatě se jedná o jejich užívání a pravidelný úklid.

Vyjmenované prostory nejsou součástí žádného bytu, a proto nemohou sloužit žádnému nájemci či vlastníkovi k umístění bot, botníků, košů, kol, kočárků a podobně. Navíc, pro tyto prostory platí bezpečnostní a požární předpisy. To ostatně známe i ze svého zaměstnání. A o jejich dodržování a pravidelných kontrolách se nediskutuje. Bezpečnostní technik družstva je taky zaměstnanec, má své předpisy a nadřízené. Nechtějme po něm, aby je obcházel. Následky si domyslíte.

A úklid? Prvním krokem je smysluplný časový rozpis úklidu. Je nutno jej schválit na schůzi a vyvěšením na informační tabuli dát všem na vědomí, případně předat i proti podpisu. A doplnit jej, co jak se provádí.

Ne všichni máme stejnou představu, jak a co se uklízí. Než uklízet, domluvm se na tom, že budeme udržovat pořádek. Takový, jehož rozsah jsme si domluvili a schválili. I doma se udržuje pořádek a podle toho se uklízí. Když je venku bláto, musí se častěji zamestat a vytírat, když padá sníh, musí se odklízet.

A buďme upřímní a přísní každý k sobě. Ono počínání: já dnes nemám moc času, souseď to za týden udělá pořádně a já to příště udělám lépe, je cesta do pekla.

Ale jsou tu ještě jiné problémy. Dovolena, služební cesty, nemocenské, jiné nepřítomnosti. Případně problémy typu: přece chlap nebude umývat podlahu! Něco se dá předvídat. Ale vždy je možno se dopředu domluvit se sousedy a službu si prohodit. Jsme přece všichni na jedné lodi.

Pak jsou stálí neplničtí, nepřizpůsobiví, ignoranti, spekulanti s byty. Nezbývá, než právní formou je upozornit na neplnění povinností a právní cestou zajistit úklid úklidovou firmou a dotyčného nechat uhradit. A neplnění členských povinností v každé organizaci má své následky. V té bytové třeba se může jednat až o ztrátu práva na užívání bytu. A nejde jen o úklid. Např. neoprávněnou manipulaci s plynem nebudeme chtít trpět nikomu.

Stále se ale ukazuje, že můžeme žít pěkně a v pohodě, pokud se respektují staří a mladí, zdraví a nemocní, slušní a poctiví a jdou společně proti těm ne-respektujícím. Autor článku čerpal z osobních zkušeností coby předsedy členské samosprávy.

(IIP)

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, vč. příslušenství (v m ²)	číslo popisné	ulice	katastrální území	obec
6	2+1	3. NP	52,45	1113	Těšínská	Šenov u Ostravy	Šenov u Ostravy
13	3+1	3. NP	72,66	3142	M. Chasáka	Frýdek	Frýdek-Místek

Nejedná se o standardní družstevní byty, které by bylo možné převádět do vlastnictví, anebo „prodat“, ale o byty **nájemní**. Zájemci o další podrobnosti k podmínkám uzavření nájemní smlouvy ke kterémukoli z uvedených bytů mohou kontaktovat paní Bohdanu Podzemnou – tel.: 558 402 025, e-mail: bpozdemna@sbdm.cz.

(VN)

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, ale 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 automatické zasílání v elektronické podobě prostřednictvím elektronické pošty. Výhodou jeho elektronické 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.sbdm.cz a na jejich titulní straně se k elektronickému odběru zpravodaje přihlásit zadáním jména a e-mailové adresy do příslušné kolonky.

(TM)

Starší vydání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

Jak jsme se již zmínili v úvodníku, Zpravodaj Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku byl vydáván rovněž v minulých letech, a přestože jeho nejmladší vydání jsou starší 3 let, některé informace v nich uvedené jsou stále aktuální. Všechna dřívější vydání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku je možné stáhnout z internetových stránek družstva www.sbdm.cz, některá vydání lze bezplatně získat v jejich fyzické podobě na požádání na správě družstva u paní Dity Kopalové (tel.: 558 402 019, e-mail: zpravodaj@sbdm.cz).

(DK)

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

V dalším vydání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku budou, kromě jiného, např. článek věnovaný ekonomickým aspektům členství v družstvu a schůzím členských samospráv, dotacím z programu Zelená úsporám, informace o aktuálních podmínkách pojištění společných částí domů a také o nových službách připravovaných družstvem pro jeho zákazníky.

Tento zpravodaj pro Vás připravili:

Vratislav Němec – předseda Redakční rady (VN),
RNDr. Michal Kůstka – místopředseda Redakční rady (RMK),
Ing. Jaromír Rumišek – člen Redakční rady (IJR),
Ing. Ivo Pospíšil – člen Redakční rady (IIP),
Ing. Marie Slováčková – vedoucí ekonomického úseku (IMS),
Michaela Bruncková – vedoucí technického úseku (MB),
Ing. Jaroslav Korous – referent střediska údržby (IJK),
Tomáš Moric – vedoucí referátu ASŘ (TM),
Dita Kopalová – asistentka ředitele družstva (DK),
Bohdana Podzemná – referent členských a bytových záležitostí a vztahů s vlastníky (BP).