



Havířovský družstevník

ČASOPIS STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA HAVÍŘOV
PRO ČLENY DRUŽSTVA VYCHÁZÍ ZDARMA

číslo 1 ročník 2020

Vánoční přání



Vážené členky a členové družstva,

dovolte mi, abych Vám jménem všech zaměstnanců a funkcionářů našeho družstva popřála klidné a radostné prožití nadcházejícího vánočního času, stráveného nejlépe v kruhu své rodiny a osob blízkých, abyste mohli alespoň v tuto sváteční dobu zapomenout na shon a starosti, které s sebou všední dny (a koronavirus) přinášejí a zamyslet se v klidu nad tím kdo a co je zdánlivě obyčejné, jako je zdraví, láska, rodiče, prarodiče a děti, štěstí, přátelství i tolerance, tedy nad tím, co se nedá nikde koupit, a proto jde o součásti našich životů, které jsou neobyčejně důležité....

Do přicházejícího roku 2021 Vám všem přeji především zdraví, štěstí, lásku a v neposlední řadě bych Vám všem přála, aby Vám ten nový rok 2021 přinesl více radostných a pozitivních informací, a to nejen z našeho družstevního života.....

Ing. Simona Kozlová Martiňáková
ředitelka Správy družstva

Bud'me k sobě ohleduplní

V posledních měsících se mnoho uživatelů bytů obrací na Správu družstva se žádostí o pomoc při řešení stížností, jejichž důvodem je zejména hlučný pohyb osob v bytě, používání nábytku, hlasitá hudba či televize, hádky sousedů, skotačení a křik dětí, anebo hlučná forma zábavy místo spánku apod.

Kam volat v případě havárie v období předvánočním a období vánočních svátků 2020

SBD Havířov ústředna	596 499 111	
Voda, topení, plyn	725 358 011	737 000 904
Elektro	604 288 147	
Antény	603 753 589	603 449 788
Výtahy	605 502 512	



Bohužel v dnešní hektické době je **porušování klidného soužití častým jevem**, což lze přikládat současnému stavu v ČR v důsledku vydaných opatření vládou, kdy mnoho z Vás

tráví více času doma s tím, že je možnost výkonu práce formou home office, u dětí je či byla zavedena distanční výuka, je omezen volný čas, který jinak trávíte mimo domov.

Hned zpočátku, kdy vám začne hluk od sousedů vadit, je dobré sousedy na to přátelsky upozornit, protože podle koučů mezilidských vztahů je totiž běžné, že se tak sousedé nechovají záměrně.

Jednoduše si neuvědomují, že může být jejich hlučnost tak výrazně slyšet i v jiném bytě. Je běžné, že se tak podaří tento problém vyřešit hned v zárodku a v poklidu. Zásadní přitom je, abychom problém řešili v reálném čase.

V rámci jednoho domu se se svými sousedy budeme potkávat i nadále a je dobré věnovat trochu přemýšlení a vlastní aktivity tomu, aby byly vaše vztahy pokud možno přátelské, nebo alespoň korektní. Tímto postupem lze předejít situacím, kdy z důvodu špatných sousedských vztahů může dojít k jednáním, které by mohly být v rozporu se stanovami družstva, event. občanským zákoníkem a družstvo, jako vlastník by muselo postupovat dle zákonných ustanovení či jednotlivý uživatel bytu by pro ochranu svých práv, musel sáhnout k přiměřeným právním prostředkům k zajištění nápravy.



Co musí člověk „absolvovat“, když si chce rekonstruovat byt

Jestliže jste se rozhodli, že si zrekonstruujete byt, je nejsnazším postupem obrátit se na Provozní správu družstva, která má za úkol členům družstva poskytovat technickou podporu.

Podle typu a rozsahu zvažovaných stavebních úprav (**změny příček, podlah, rozvodů elektro, vody a plynu**) Vám pověřený technik poradí, jaká povolení jsou k zahájení rekonstrukce potřebná, a jaké jsou určeny technické podmínky pro samotnou realizaci, abyste se nedostali do rozporu s technickými normami a bezpečnostními předpisy, a také, aby došlo k co nejmenšímu omezení ostatních

Úřední hodiny Stavebního bytového družstva Havířov v období předvánočním a období vánočních svátků 2020									
		Správní budova a Obvodní provozní správa				Pokladna			
Pondělí	21.12.2020	7:00 - 11:00	12:00 - 17:00	úřední den		7:00 - 11:30	12:15 - 17:00		
Úterý	22.12.2020	zavřeno				zavřeno			
Středa	23.12.2020	zavřeno				zavřeno			
Čtvrtek	24.12.2020	zavřeno				zavřeno			
Pátek	25.12.2020	zavřeno			Štědrý den 1. svátek vánoční	zavřeno			
Pondělí	28.12.2020	zavřeno				zavřeno			
Úterý	29.12.2020	zavřeno				zavřeno			
Středa	30.12.2020	zavřeno				zavřeno			
Čtvrtek	31.12.2020	zavřeno				zavřeno			
Pátek	1.1.2021	zavřeno			Nový rok	zavřeno			
Pondělí	4.1.2021	7:00 - 11:00	12:00 - 17:00	úřední den		7:00 - 11:30	12:15 - 17:00		

Přechod závazků podle změny občanského zákoníku

Od 1. července 2020 nabyla účinnost relativně rozsáhlá novela občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb. zveřejněná ve Sbírce zákonů pod č. 163/2020 Sb.

Jednou z důležitých změn, která se týká nejen vlastníků bytových jednotek ale rovněž členů družstva je přechod dluhů, který je zakotven v § 1186 Obč. zákoníku a § 736 odst. 2 Zákona o obchodních korporacích.

Dle této právní úpravy veškeré dluhy převodce u SBD Havířov přechází na nabyvatele, tzn., že nabyvatel se stává nástupcem předchozího nájemce či vlastníka.

Při převodu se nevypořádávají příspěvky ani zálohy na služby. Vyúčtování záloh za kalendářní rok, v kterém byl převod družstevního podílu či převod vlastnických práv uskutečněn, provede SBD Havířov s nabyvatelem. K této změně přistoupí SBD Havířov s účinností od 1. 1. 2021.

V případě nezbytně nutné potřeby, si mohou smluvní strany požádat písemně družstvo o provedení vyúčtování záloh, kdy za úkony spojené s rozdělením vyúčtování služeb na převodce a nabyvatele jsou povinni uhradit úkonový poplatek ve výši 2.000,- Kč.

obyvatel domu v užívání jejich práv. Tím v klidu předejdete zbytečným komplikacím, ke kterým často dochází. Jaká povolení budete potřebovat, záleží zpravidla na tom, zda rekonstrukce bytu bude podléhat stavebnímu povolení nebo ohlášení.

Nejprve ke **stavebnímu řízení**. Rekonstrukce, resp. stavební úpravy v bytech, se řídí stavebním zákonem (zákon č. 183/2006 Sb.), který definuje podmínky dle rozsahu stavebních prací. Žádost o vydání stavebního povolení nebo ohlášení stavby se podává příslušnému stavebnímu úřadu. Proto je dobré se také předem informovat na stavebním

úřadě, nejlépe u referenta, který má danou lokalitu na starost. Ne vždy se totiž musíte se stavebním povolením nebo ohlášením zatěžovat.

Stavební povolení a ohlášení stavebnímu úřadu není nutné v těchto případech:

- Stavební úpravy nezasahují do nosných konstrukcí stavby.
- Nemění se vzhled a užívání stavby.
- Není vyžadováno posouzení vlivu na životní prostředí.
- Stavební úpravy neovlivní požární bezpečnost stavby.
- Není rekonstruována kulturní památka.

S rekonstrukcí bytu uděluje družstvo (jako pronajímatel bytu) tak zvaný **souhlas**, a tím členovi legalizuje jednak bezpečnost rekonstrukce z hlediska statiky domu, a také zhodnocení bytu.

Způsob udělení souhlasu upravují stanovy družstva. V případě nutnosti stavebního povolení bude k jednání se stavebním úřadem možné zplnomocnění družstva nebo využití Technické správy družstva jako služby.

Na závěr je také slušností informovat sousedy a přizpůsobit své práce tak, abyste co nejméně rušili své okolí. Na hlučné práce a dobu jejich provádění je dobré upozornit osobně nebo oznámením na nástěnce.



Společné prostory domů mají nového dodavatele elektřiny

V prosinci roku 2019 proběhlo výběrové řízení na dodavatele elektrické energie pro společné prostory a garáže.

Výběrového řízení se zúčastnilo celkem 5 zájemců a výběrová komise na základě hodnotícího kritéria vybrala vítěznou firmu **Moravské Naftové Doly** (dále jen MND). MND nabídly nejnižší cenu.

Na základě nejvýhodnější nabídky a schválení představenstva byla uzavřena smlouva o dodávkách elektrické energie pro společné prostory a garáže s účinností od 01.01.2020 a platností do 31.12.2021



Právní poradna pro členy družstva

Pro soukromé potřeby družstevníků byla ve správní budově družstva zřízena právní poradna. Právní poradny jsou poskytovány členům družstva bezplatně a vlastníkům bytů ve správě družstva se slevou. Právní poradenství lze využít v oblasti :

- ✚ bydlení v bytech ve vlastnictví družstva či správě družstva,

- ✚ nabytí, převodu a přechodu družstevního podílu,
- ✚ řešení situace narušování sousedských vztahů,
- ✚ řešení stavebních úprav a veškerých dalších záležitostí týkajících družstevního bydlení a zajišťování správy
- ✚ řešení rodinných a majetkových vztahů
- ✚ řešení dluhů a pohledávek
- ✚ kontakty na mksp@mksp.cz nebo: 596 633 644

Několik informací o činnosti představenstva a jeho komisí

Představenstvo zahájilo svou činnost po posledním Shromáždění delegátů hned následující den tj. 10. 9. 2019 a přijalo soubor opatření k nápravě nedostatků zjištěných auditorskou firmou a kontrolní komisí družstva v prvním pololetí minulého roku.

Systém práce představenstva byl zásadně změněn, a to jednak zavedením důsledného postupu respektujícího zásady kolektivního rozhodování družstevního orgánu, ale také, delegováním operativních a krátkodobých rozhodnutí do působnosti jednotlivých komisí představenstva.

Činnost svých komisí pak Představenstvo kontroluje formou projednávání zpráv o rozhodnutích komisí podávaných jejich předsedy při každém zasedání představenstva.

Představenstvo rovněž podstatně změnilo **systém řízení Správy družstva** tak, aby předešlo opakování zjištěných nesprávností a vad. Změnilo řídicí a informační systém a legislativní pravidla pro tvorbu družstevních směrnic a jiných předpisů.

V souladu s určenými etapami jsou zaváděny úpravy **Organizačního řádu družstva**, které již akceptují vnější podmínky realitního trhu ovlivňující činnost družstva, zejména proto, že vrostl podíl výkonů správy cizích bytů vlastníků na úkor vlastní samosprávy družstevních bytů.

Komise pro členské záležitosti představenstva působila v minulém období pod názvem Organizačně právní komise, avšak podle rozhodnutí představenstva vykonává svou činnost pod novým názvem, který lépe vystihuje její působnost a je srozumitelnější pro členy družstva. Komise projednává případy vzniku, změn a zániku členství, rozhoduje o povolování podnájmu a nájmu dalších prostor ve vlastnictví družstva.

Posláním **Technické komise** je zajišťovat operativní rozhodování v oblasti technické a provozní správy, stavebních úprav družstevních bytů a dalších prostor, připravenosti staveb, střediska výtahů, tepelných čerpadel v obytných domech SBD Havířov a v oblasti výběrových řízení na dodávky prací, materiálů a služeb družstvu.

Posláním **Ekonomické komise** je projednávání a regulace finanční situace, hospodářských výsledků, zajištění finančního krytí pro revitalizace, rekonstrukce a opravy, kontrola stavu pohledávek, vyúčtování služeb a úhrad za užívání bytů a garáží. Komise rozhoduje o poskytování vnitropůjček samosprávám družstva, o přidělování družstevních jednotek do ekonomického pronájmu a o výběru dodavatelů pro družstvo, jedná-li se o práce, materiál nebo služby spadající do působnosti ekonomické komise.

Posláním **Komise pro strategický (dlouhodobý) rozvoj družstva** je provádění rozborů vývojových trendů v oblasti správy a pronájmu nemovitostí, tedy hlavních oblastí činnosti družstva a navrhnout představenstvu a potažmo

Shromáždění delegátů možnosti inovací a využívání příležitostí k rozvoji družstva, případně k předcházení problémům ohrožujícím ekonomické, sociální a další významné zájmy členské základny.



Několik informací k finanční situaci a hospodaření družstva

Ze skutečností, které vypovídají o finanční situaci našeho družstva vyjímáme:

Finanční majetek družstva (disponibilní finance) činil ke konci roku 2019 částku přes **347 miliónů Kč**, a tato výše má v roce 2020 stoupající tendenci (částky jsou zaokrouhleny).

Tyto peníze jsou uloženy na běžných a termínovaných účtech, v hotovosti a ceninách v pokladně družstva, a také v cenných papírech z důvodu ochrany před znehodnocením inflací.

Oproti stejnému období roku 2018 došlo ke zvýšení finančního majetku o více, než **28 miliónů Kč**.

Hospodaření roku 2019 bylo ukončeno **ziskem, který před zdaněním činil 3,3 miliónu Kč, po zdanění 2,15 miliónů Kč**. Tento zisk byl rozdělen dle rozhodnutí shromáždění delegátů takto:

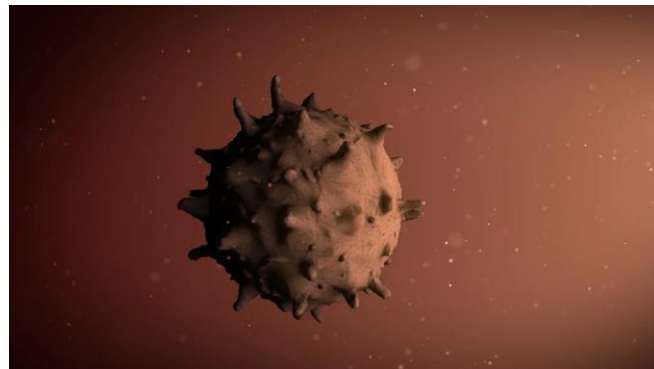
-zisk přesahující výši **1,35 miliónu Kč** z hospodaření nebytových prostor na domech, které byly původně financovány členskými podíly (vklady) našich členů, byl přidělen dle platné vnitrodružstevní legislativy **do statutárních fondů těch domů**, kde se daný nebytový prostor nachází

-ziskem ve výši přes **0,7 miliónu Kč** z hospodaření středisek ostatního hospodaření, bez zisku z nebytových prostor na domech, tedy těch, které byly původně financovány členskými podíly (vklady), **byl doplněn nedělitelný (rezervní) fond družstva**

-zisk středisek bytového hospodářství ve výši **86 000 Kč**, sestávající z plusových a minusových zůstatků provozů domů, byl vypořádan tak, že plusové i minusové zůstatky provozů domů **byly zúčtovány s příslušnými statutárními fondy těchto domů**.

Pohledávky družstva za dlužníky činily přes **4 milióny Kč** z titulu dlužného „nájmu“, **2 milióny Kč** z titulu dlužných služeb a **0,3 miliónu Kč** z titulu nezaplacených komplexních oprav.

Celé hospodaření družstva bylo také podrobeno nezávislému auditu. A auditorská firma sdělila družstvu a rejstříkovému soudu tento závěr: **Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva, nákladů a výnosů, a také výsledku hospodaření v souladu s českými účetními předpisy.**



COVID u nás v družstvu

Již v jarních měsících začala pomoc našim družstevníkům. V této nelehké době karantény jsme podali pomocnou ruku především osamoceným seniorům (či zdravotně znevýhodněným) v našich bytových domech. Víme, že o většinu z nich se postaráte sami v rámci své práce na domech (či v rámci dobrých sousedských vztahů), případně jim vypomáhá sociální odbor našeho města. Nicméně, byli i tací, kteří naši pomoc uvítali, a využili služeb, které jsme jim nabídli.

Byly to především tyto služby: dodání roušek, drobné nákupy a pomoc při vyřizování na úřadech. Pro všechny domy byla také objednána a rozvezena dezinfekce, kterou družstvo poskytlo ze svých finančních prostředků



Společně proti COVIDU-19

Vážení členové družstva,
pojďme společně vzít rozum do hrsti a zkrotit zákeřné emoce a „nervy“ a snažme se přizpůsobit naše jednání,

zvyky a způsob každodenních činností i oslav a setkání s rodinou či přáteli životu v panelovém domě.

Nezbývá nám nic jiného, než si uvědomit, **že žijeme ve společném** domě, a nikoli někde, kde nejsou žádní sousedé, kteří by rušili jakékoli naše nálady, pocity či potřeby.

Je ideální pro svou vlastní pohodu a klid být tolerantní a mít srovnáno v hlavě, že nejen já, ale **každý má právo** na nerušený odpočinek, i na tu oslavičku, i na tu opravu nebo vylepšení svého bytu.

Jako obyvatelům panelových bytů nám přece nikdo nebude „vysvětlovat“, že v panelovém domě se rozléhají zvuky vždy a všude, že je slyšet každý hlučnější pohyb v sousedních bytech, či upadnutí předmětu, nebo „lítání sousedových děcek“ ale všichni přece víme, že to patří k našemu životu, který plyne rychleji, než „je zdrávo“, tak proč si „dělat vrásky“ z malých věcí, které skončí a bude klid.....



I v těch nejtěžších chvílích jsme chtěli být s Vámi, proto SBD Havířov nikdy zcela nezavřelo, ale pouze omezilo svůj provoz. Komunikace s Vámi probíhala telefonicky, písemně, mailem nebo v rámci schůzek, které byly předem objednány.

Situace s Covidem – 19 nám zhatila i termín Shromáždění delegátů, kdy v době plánovaného Shromáždění delegátů bylo povoleno shromažďování do 100 osob. Dále prostory, které sloužily ke konání Shromáždění delegátů, byly zavřeny z důvodu karantény. Z tohoto důvodu se na základě rozhodnutí představenstva družstva ze dne 24.3.2020 zrušilo plánované Shromáždění delegátů, které mělo proběhnout dne 25.5.2020.

Náhradní termín pro konání Shromáždění delegátů byl představenstvem správy družstva schválen a připadl na den 7.9.2020.

Oznamujeme Vám tímto změnu otevíracích hodin:
od 1. ledna 2021 dochází u hlavní pokladny správní budovy Stavebního bytového družstva následovně:
pondělí a čtvrtek 7,00 – 11,00 a 12,15 – 17,00 hodin.

Bytový dům v Dolní Lutyni má nový kabát, a nejen to ...

Bytový dům na ul. Ke Statku 1170 v Dolní Lutyni prošel v roce 2020 úspěšně komplexní opravou. Kromě revitalizace byla provedena také oprava střešního pláště, rekonstrukce elektroinstalace společných prostor domu, nový přístupový chodník k domu, byly vymalovány společné prostory a úplně na konec provedena oprava nášlapných ploch na schodišti a chodbách.

Revitalizace byla odsouhlasena členskou schůzí dne 25. 7. 2018.

Na revitalizaci domu byla SBD Havířov podána žádost o dotaci v programu IROP a byla také úspěšně zaregistrována, to znamená, že po administraci programu dům obdrží dotaci v nezanedbatelné výši.

V roce 2019 byla vypsaná 3 výběrová řízení, které organizoval pro SBD Havířov cizí subjekt. První 2 výběrová řízení byla zrušena, jelikož se s nimi zástupci domu neztotožnili. Ve třetím výběrovém řízení byla sice vybrána realizující firma, která ovšem z důvodu nemožnosti splnění termínu dokončení díla, požádala o ukončení smlouvy, a 15.8.2019 byla podepsána dohoda o ukončení smlouvy.

Dne 26.3.2020 proběhlo VŘ, kterého se zúčastnili i zástupci domu. Výběrové řízení vyhrála firma FATRA- stavební a obchodní společnost, spol. s r.o. A můžeme říci, že se po počátečních potížích vše obrátilo k lepšímu a **obyvatelé bytového domu v Dolní Lutyni se dočkali bezproblémové komplexní opravy.**

Několik slov předsedkyně bytového domu:

„Myslím, že mohu s klidným svědomím říci, že se komplexní oprava povedla a lidé jsou spokojeni.“

„Ráda bych touto cestou poděkovala paní ředitelce Ing. Simoně Kozlové Martiňákové a Ing. Jiřímu Jančarovi za zdárné dokončení komplexní opravy našeho bytového domu a vstřícné jednání.“

„Naše poděkování patří také firmám FATRA stavební a obchodní společnost spol. s r.o., Zavadzan s.r.o., LSM elektrik farson s.r.o., a Podlahy Gajdoš za velmi dobře odvedenou práci.“

Naším družstevníkům přejeme, aby se jim v nově opraveném domě dobře bydlelo.



Poděkování

Redakce tímto vyjadřuje poděkování paní Kuchařové za její dlouholetou příkladnou spolupráci a do dalších let jí přeje hodně zdraví a štěstí.

Redakce HD



Smuteční oznámení

S upřímnou lítostí tímto oznamujeme všem členům družstva, že nás dne:

02. 05. 2020 navždy opustil náš

dlouholetý člen Technické komise a družstevník, pan Stanislav Petřík.

27. 09. 2020 navždy opustil náš

dlouholetý člen Obvodové komise a předseda členské samosprávy, pan Vladimír Haber.

15. 10. 2020 navždy opustil náš

dlouholetý zaměstnanec a kolega, pan Jiří Obruča.



V ROCE 2020 JSME SPOLUPRACOVALI S TĚMITO FIRMAMI:

Zavadzan s.r.o.

Tesařství, pokrývačství a klempířství

Masarykova třída 855, 735 14 Orlová, Lutyně
klemp@azet.sk
+420 604 800 431

SIVEKO s.r.o.

vodoinstalatérství, topenářství,
montáž, opravy, revize
a zkoušky plynových zařízení

Zahradní 1729, 739 34 Šenov
sivek@atlas.cz
+420 776 075 045



ELEKTROSERVIS s.r.o.

Elektromontážní a elektroinstalační práce

Hornosušská 1041/2, 735 64 Havířov
info@bmaelektroservis.cz
+420 733 778 059

Stavební a zemní práce



meccano
stavební společnost s.r.o.

Záchranařů 154, 735 14 Orlová
meccano@meccano.cz
+420 731 154 111



STAVEBNÍ ČINNOST

Jarní 99, 735 14 Orlová-Poruba
vilikus@vilikus.cz
+ 420 773 107 620

ETRACOM s.r.o.

vodo- topo- plyn
včetně projektových dokumentací

Slezská 73, 735 14 Orlová - Poruba
etracom@etracom.cz
+420 596 515 161



PEKOS GROUP s.r.o.

stavební práce, výroba sklepních kójí, výroba dveří

Koblovská 12 / 157, 711 00 Ostrava Koblov
obchod@sklepek.cz
+420 603 262 285

LSM elektrik farson s.r.o.

montáž, opravy, revize
a zkoušky elektrických zařízení

V Zátíši 810/1, 709 00 Ostrava – Mariánské hory
info@farson.cz
+420 608 884 200

Byt a Dům služby s.r.o.

vodoinstalatérství, topenářství, montáž, opravy, revize a zkoušky
elektrických zařízení, montáž, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení

Okrajová 1389/31, 736 01 Havířov – Podlesí
sluzbydorda@seznam.cz
+420 737 000 904