



Havířovský družstevník

ČASOPIS ČLENŮ STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA HAVÍŘOV

číslo 1 ročník 2021



Ať Ježíšek Vám dá to nejhezčí, co má - lásku, přátelství, štěstí a klid.

A v novém roce se mějte zas o trochu líp.

Vážené členky a členové družstva,

dovolte nám jménem všech zaměstnanců a funkcionářů našeho družstva popřát Vám klidné prožití vánočních svátků, nejlépe v kruhu Vašich nejbližších – manželů, prarodičů, rodičů, dětí, vnuků a přátel.

Do přicházejícího roku 2022 Vám všem přejeme především zdraví, štěstí, lásku a pohodu, a také už konec covidových starostí a omezení.

*Za kolektiv zaměstnanců Správy družstva
Ing. Simona Kozlová Martiňáková
ředitelka Správy družstva*

*a za všechny funkcionáře družstevních orgánů
i za svou osobu*

Jiří H u r y c h, předseda představenstva

Několik slov předsedy představenstva

Vážení členové družstva,
pandemie COVID 19 rozděluje naši společnost na několik skupin. Pojdme se tedy semknout a uvědomit si, že jsme družstevníci a žijeme ve společném domě.

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. V průběhu ledna 2022 bude spuštěn i objednávkový systém pro Váš větší komfort.

Všichni zaměstnanci SBD Havířov (očkování i neočkování) jsou každý týden pravidelně testováni, abychom zabránili přenosu nemoci v rámci domluvených schůzek s Vámi.

Situace s Covidem – 19 nám zhatila i naplánované workshopy na různá zajímavá témata pro Vás stejně jako Aktiv předsedů, který se před pandemií pravidelně konal každý rok před Shromážděním delegátů.

Všichni si přejeme, aby se naše společnost vrátila do normálu, zmizely respirátory, roušky a mohli jsme se zase vídat.

**Oznamujeme Vám, že od ledna 2022 budou mít členové družstva k dispozici elektronický rezervační systém, kde si mohou zarezervovat termín návštěvy pro vyřízení své záležitosti bez čekání.
Současné možnosti objednání termínu telefonem a mailem zůstanou i nadále možné.**

Nové podmínky pro převody bytů do vlastnictví členů

(1) Důvodem změny podmínek pro převody bytů do vlastnictví členů bylo skončení lhůty určené zákonem č. 72/1994 Sb., který ukládal družstvům povinnost převádět družstevní byty členům do vlastnictví. V současné době je proto převádění bytů členům do vlastnictví dobrovolným závazkem družstva.

(2) Nejvyšší orgán družstva - Shromáždění delegátů proto 6. září 2021 upravil podmínky pro převádění bytů do osobního vlastnictví členů tak, aby byla pro členskou základnu družstva zajištěna řádná správa jejího majetku, což zavazuje určené orgány družstva postupovat s péčí řádného hospodáře.

(3) **Konkrétní postup členů** podle čl. 8 odst. 1 písm. h) stanov družstva tj. využití práva na převod bytu z vlastnictví družstva do osobního vlastnictví se prakticky nemění, jedná se o:

a) podání žádosti s uvedením odůvodnění pro posouzení závažnosti podání (stejně jako u žádosti o úvěr),

b) zaplacení všech peněžitých závazků, které člen má vůči družstvu,

(a Správa družstva poté zajistí projednání žádosti ve statutárním orgánu- představenstvu.)

c) Představenstvo družstva je povinno při jednání o vydání souhlasu k žádosti člena na převedení bytu do vlastnictví dodržovat postup rozhodování vymezený zákonnými pravidly § 159 občanského zákoníku (OZ), §51 zákona o obchodních korporacích (ZOK) a Stanovami družstva. Jedná se o tato pravidla:

Pravidlo 1

Usnesení (rozhodnutí) představenstva lze přijímat jen postupem, který je v souladu s čl. 47 odst. 2 stanov a podle platného Jednacího řádu představenstva.

Komentář: při rozhodování o každé jednotlivé žádosti je nutno přednést podnět-žádost, vést rozpravu a přijmout usnesení. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Pravidlo 2

Obsah usnesení (rozhodnutí) představenstva musí být v souladu s účelem a předmětem činnosti družstva uvedeným ve stanovách.

Komentář: Nelze přijmout platné usnesení, které je v rozporu s uspokojováním bytových potřeb členů družstva, nebo zakládající činnost na jiném majetku, než na majetku družstva, anebo na podnikání družstva.

Pravidlo 3

Usnesení (rozhodnutí) představenstva musí být učiněno v dobré víře a vyjadřovat obhajitelný zájem (prospěch) družstva.

Komentář: Usnesení představenstva musí splňovat uvedené znaky, aby bylo v souladu s pravidly péče řádného hospodáře (§ 51 ZOK), jinak by odpovědnost za škodu způsobenou družstvu nesprávným usnesením nesli ti členové představenstva, kteří by hlasovali „pro“ takové usnesení.

Pravidlo 4

Na usnesení (rozhodnutí) představenstva se hledí, jako by nebylo přijato (je neplatné), pokud byla členy představenstva při rozhodování porušena některá z povinností členů družstva uvedených v článku 9 odst. a), b) a f) stanov družstva.

Komentář: Výkon funkce v představenstvu nevylučuje (neosvobozuje) žádného jeho člena z plnění povinností kteréhokoli jiného člena družstva.

Pravidlo 5

K realizaci práva člena na převod bytu do vlastnictví (k uzavření smlouvy o bezplatném převodu bytu družstva do vlastnictví člena) lze přistoupit, pokud byly splněny podmínky určené v čl. 8 písm. h) stanov družstva.

Komentář: Poslední (kontrolní) pravidlo upravuje povinnost určeným (dvěma) členům představenstva zkontrolovat ještě před podpisem smlouvy, zda byly splněny všechny stanovami předepsané podmínky, což odpovídá (§ 156/2 OZ) o povinnosti kteréhokoli z členů představenstva dohlížet (prověřovat), jak jsou záležitosti družstva ostatními členy představenstva spravovány.

UPOZORNĚNÍ:

Uvedené podmínky se však netýkají (neomezují) členy družstva při převodech družstevních podílů, protože družstevní podíly již právo na užívání, převody a dědění družstevních bytů obsahují.

Z výše uvedených podmínek a pravidel vyplývá, že představenstvo Stavebního bytového družstva Havířov musí řádně spravovat majetek družstva a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Převod bytu do osobního vlastnictví představenstvo Stavebního bytového družstva Havířov povolí pouze v případě, že převod bytu bude pro družstvo výhodný.

AKTUÁLNÍ FINANČNÍ SITUACE DRUŽSTVA K 30. 9. 2021

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

1-Finanční majetek družstva (disponibilní peníze) činil ke konci roku 2020 částku téměř 402 miliónů korun a tato výše má v roce 2021 nadále stoupající tendenci.

2-Družstvo ukládá peníze členské základny jednak na běžných a termínovaných účtech u bank, ale také v cenných papírech z důvodu ochrany před inflačním znehodnocením a provozní část peněz je uložena v hotovosti v pokladně družstva.

3-Aktuálně je v průběhu tohoto roku 2021 finanční situace uspokojivá, neboť k 30. 9. 2021 dosahovala výše 454 miliónů korun.

Zpracovala: Finanční správa družstva



Společné prostory domů mají nového dodavatele elektřiny

V říjnu roku 2021 proběhlo výběrové řízení na dodavatele elektrické energie pro společné prostory a garáže.

Výběrového řízení se zúčastnili celkem 3 zájemci a výběrová komise na základě hodnotícího kritéria vybrala vítězné firmy ČEZ prodej a ČEZ esco. Společné prostory byly rozděleny mezi tyto společnosti s ohledem na roční spotřebu.

Na základě nejvýhodnější nabídky a schválení představenstva byla uzavřena smlouva o dodávkách elektrické energie pro společné prostory a garáže s účinností od 01.01.2022 a platností do 31.12.2024.

Zpracovala: Obchodní správa družstva



Fotovoltaické elektrárny (fotovoltaika)

Družstvo se zabývá náměty a záměry investic do fotovoltaiky bytových domů. Jde o metodu přímé přeměny slunečního záření na elektrickou energii. Dnes je již fotovoltaika velmi rozšířená a potkáváme se s ní v různých podobách.

Fotovoltaika je obnovitelný a nevyčerpatelný zdroj elektřiny. K výrobě elektřiny nepotřebuje žádné palivo a zároveň neobsahuje pohyblivé části. Fotovoltaická elektrárna proto může fungovat dlouhou dobu (až 25 let) s nízkými nároky na údržbu.

Fotovoltaiku lze používat všude, kde je dostatečný zdroj světla, a v libovolné velikosti - od malého článku v kalkulačce přes několik panelů na rodinném domě nebo na vesmírné družici až po tisíce panelů v solárních farmách.

NÁVRATNOST INVESTICE

Program Nová zelená úsporám, spravovaný Státním fondem životního prostředí podporuje snižování energetické náročnosti obytných budov.

Poskytované dotace proto výrazně zlepšují ekonomickou stránku výstavby fotovoltaických elektráren a dokážou urychlit návratnost investice z 12 let na 6 let.

Díky své dostupnosti má fotovoltaika na domech velký potenciál úspor spotřeby elektrické energie.

Ekonomická výhodnost fotovoltaiky se stává při současném zvyšování cen součástí a dlouhodobě rostoucím cenám elektřiny ekonomicky stále atraktivnější.

Zpracovala: Technická správa družstva

OTÁZKY A ODPOVĚDI

Je možné vložit družstevní byt jako zástavu za úvěr ?



ANO, protože Shromáždění delegátů dne 6.9.2021 v souladu s právní úpravou rozhodlo o povolení poskytnout družstevní podíl bance jako zástavu na základě usnesení ze Shromáždění delegátů.

Mohu pronajmout družstevní byt?



ANO, protože člen bytu je, po předchozím písemném souhlasu SBD Havířov, oprávněn uzavřít s podnájemcem smlouvu o podnájmu bytu.

Mohu prodat nebo koupit družstevní byt?



ANO, protože prodejem či koupí družstevního bytu se fakticky rozumí prodej či koupě družstevního podílu. Ten se váže ke každému družstevnímu bytu.

Je pravda, že se družstvo rozhoduje o výběrových řízeních na opravy domů o nás bez nás?



NE, protože bez složení výběrových komisí, jejichž členy jsou povinně zástupci domů nelze o opravách vůbec rozhodnout. Podrobnosti jsou uvedeny ve směrnici č. 6/2017.

Je pravda, že jsou zástupci samosprávy tlačeni u výběrových řízení k podpisu smlouvy v časové tísní?



NE, protože zástupci domu – členové výběrové komise mají právo připomínkovat všechny dokumenty pro výběrové řízení po celou dobu jeho přípravy a návrh smlouvy pro zhotovitele je po stanovenou dobu (14 dnů) zveřejněn na webových stránkách družstva jako příloha výzvy firmám na podání nabídek, proto ji mohou členové samosprávy i po tuto dobu připomínkovat. V případě závažných připomínek družstvo takové výběrové řízení zruší.

Nedávno bylo několik výbuchů plynu v domech, dělá družstvo něco pro to, aby se to nestalo i u nás?



ANO, protože se v normami určených intervalech provádí v domech spravovaných družstvem pravidelné revize plynových rozvodů a zařízení. Protože si je správa družstva vědoma stářím domů a povinnosti zajišťovat Vašeho bezpečí zahájila s ohledem na stáří domů postupné výměny plynových rozvodů stupaček vody a dalších technických zařízení domů (pokud si to odsouhlasí členská schůze).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jak si družstvo představuje zlepšování bydlení v družstevních bytech?



PŘESNĚ tak, jak to popisuje Strategie zvyšování bytové kultury členů družstva schválená Shromážděním delegátů dne 6. září 2021 (viz e-domovník a na OPS 1 - 5).

Tato strategie zahrnuje řadu volitelných stavebních úprav od odstranění špatně fungujících zařízení bytů a poruchových rozvodů elektro, vody a plynu, přes výměny zastaralých umakartových jader, kuchyňských linek, obkladů a podlah, až po případné modernizace dispozičního uspořádání bytu a přesuny či odstranění některých příček.

Do těchto úprav lze zahrnout také technické prvky např. výměnu vany za sprchový kout, montáž opěrných madel k vaně nebo odstranění prahů dveří, montáže hlásičů požáru, pohybová čidla, atd.

Bude družstvo vykupovat od starších družstevníků jejich družstevní byty, pokud nemají žádné příbuzné s tím, že by je nechalo v jejich bytě dožít, jako to dělají některé soukromé subjekty?



Tato možnost je ve fázi jednání. Družstvo si uvědomuje, že lidé potřebují na stáří i finanční jistotu. Tuto službu družstvo dosud pro legislativní překážky aktivně nenabízelo, nicméně již připravuje pro příští Shromáždění delegátů návrh jak i tuto otázku ke spokojenosti členské základny vyřešit.

Družstvo si je vědomo toho, že většina družstevníků má svůj družstevní byt několik desetiletí.

Je v souladu se schválenou Sociální strategií družstva pro členy družstva (viz e-domovník a na OPS č.1 - 5), která je zaměřena na družstevně sociální řešení pro části členské základny zahrnující nejstarší, osamělé a sociálně či zdravotně omezené členy, aby své stáří mohli strávit spolu se svými známými pod střechou domů, kde to dobře znají.



Hlasování per rollam

Per rollam – (oběžníkem) označuje způsob rozhodování, které neprobíhá jako obvykle na schůzi členských samospráv, ale korespondenčně nebo prostřednictvím technických prostředků.

Rozhodování formou per rollam má Stavební bytové družstvo Havířov obsaženo rovněž v čl. 46 platných stanov družstva.

Postup a podmínky rozhodování formou per rollam Svolavatel (výbor nebo OPS) musí zaslat či prokazatelným způsobem doručit všem členům samosprávy „Výzvu k rozhodnutí“, která obsahuje:

- a) návrh usnesení
- b) podklady potřebné pro rozhodnutí, jak hlasovat nebo údaj, kde jsou uveřejněny
- c) lhůtu, do kdy se má člen samosprávy vyjádřit
- d) místo kde má své vyjádření ve stanovené lhůtě doručit

K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena družstva s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena (u společných členů oběma podpisy) na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

Nedoručí-li člen družstva svolaveteli svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě 15 dnů od doručení návrhu členovi, platí, že nesouhlasí. Jakákoli doplnění, podmínky nebo jiné výhrady na vyjádření, se považují za vyjádření nesouhlasu.

Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů dotčené samosprávy. Rozhodnutí je přijato dnem, v němž uplynul poslední den lhůty stanovené pro doručení vyjádření družstvu, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.

Orgán, který o formě per rollam rozhodl, oznámí členům samosprávy obvyklým způsobem výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.

Rozhodování členských samospráv formou per rollam jistě všichni vítáme právě v této nelehké době, kdy z důvodu šíření nemoci „Covid 19“ jsou neustále měněny nařízení vlády, podmínky shromažďování osob apod., a samozřejmě jako prioritní vnímáme tuto možnost jako ochranu zdraví.

Zpracoval: útvar vnějších a členských vztahů



Napsali jste nám

Vážené vedeni Správy družstva,

dovoľte mi, abych touto cestou pochválil a poděkoval fa p.Dorda-**havarijní službě** voda ,topení, plyn za vždy dokonalou a spolehlivou spolupráci při různých výjezdech havarijní služby k našemu domu.*

V Havířově jsou již poměrně staré domy o které je nutné se starat a docela často nás domovníky překvapí s jakou závadou na nás bude zase číhat. Jsem velice rád, že SBD Havířov má firmu, která si vždy v jakémkoliv čase s problémem důkladně poradí.

Pracovníci vždy přijedou včas anebo v dohodnutém čase a to vždy s přesností. V některých situacích mají pracovníci opravdu těžkou práci a to s přístupem k dané havárii, ale vždy práci dokončili ke zdaru našeho domu a po práci si VŽDY důkladně uklidí, což mne překvapilo. Dne 28.10.2021 jsme měli velký problém s topením v našem domě a k tomuto problému, který nebyl až tak lehký přijel i p. vedoucí havarijní služby p. Dorda a pracoval až do pozdních hodin, i když byl státní svátek problém vyřešil a dovětkem, že kdyby opět nastal s topením problém, ať okamžitě zavolám a situaci bude řešit. Věřte, že dnes tak ohleduplných pracovníků, kterým není lhostejno, že by byli sousedi celou noc v chladu je opravdu málo.

Dovoluji si rovněž napsat pochvalu na Obvodní provozní správu č.5 (U Tesly 3 Havířov –Šumbark) vedoucí p.Juditové Věře a techničce p. Heleně Antošíkové za jejich plné 150% pracovní nasazení, které je nesmírně obětavé,a vždy jsou požadavky velmi rychle vyřešeny.

S přátelským pozdravem

Karel Burdek,předseda samosprávy č. 527

**pozn.redakce: Byt a Dům služby, s.r.o.*

Zajištění havarijní služby



Pro příští období je havarijní služba pro domy ve správě družstva zajišťována nadále firmou Byt a Dům služby s.r.o..

Tato firma je vítězem výběrového řízení, které proběhlo v říjnu a listopadu tohoto roku.

Jako kritéria byly hodnoceny tyto ukazatele:

- výše paušální sazby na byt
- hodinová sazba včetně dopravy za provedení prací
- nejkratší doba od nahlášení havárie do zahájení opravných prací.

Vlastní provádění havarijní služby bude zahájeno dne 1. 1. 2022.

Zpracovala: Obchodní správa družstva



Poděkování za provedení prací

Jménem členské samosprávy nájemců domu čp. 226/19 na ulici Fibichova, Havířov tímto děkuji celému vedení a pracovníkům firmy Meccano, s.r.o. Orlová-Poruba za kvalitní provedení výměny rozvodů vody v našem domě. Práce byla velmi dobře připravena, jak po stránce organizační, tak i materiální, takže nedocházelo k časovým prodlevám při montáži jednotlivých větví potrubí a všechny úkony na sebe velmi dobře navazovaly. Případné technické problémy i požadavky ze strany spolubydlících byly vyřešeny k úplné spokojenosti. Navíc byla celá akce skončena s časovým předstihem proti původnímu předpokladu, aniž by to bylo na úkor kvality. Pracovníci firmy se chovali velmi slušně, vstřícně a dodržovali hygienické předpisy nutné v této době.



Na základě těchto svých zkušeností oceňujeme profesionální výkon pracovníků firmy Meccano, s.r.o. Orlová a můžeme tuto firmu vřele doporučit dalším zájemcům o podobné zakázky.

V Havířově, 23. března 2021

Ing. Miloslav Hanus,

předseda samosprávy nájemců

Financování družstevního bydlení

Tento článek je určen jak stávajícím družstevníkům, kteří uvažují o převodu družstevního podílu na osobu cizí (prodej), tak novým družstevníkům - nabyvatelům družstevního podílu v našem družstvu. Na níže uvedených řádcích jsou stručně zrekapitulovány možnosti financování nabytí družstevního bydlení.

Tato část se týká koupě družstevního podílu v bytovém družstvu s právem nájmu družstevního bytu pro nabyvatele do 40 let pečující o dítě do 15 let, kdy Státní fond podpory investic v rámci úvěrového programu na pořízení nebo modernizaci obydlí, financuje za stanovených podmínek, pořízení družstevního bydlení až do výše 2 mil. Kč, se splatností až 20 let. Podrobnější podmínky lze nalézt v textu nařízení vlády č. 1/2021 Sb., který upravuje podmínky použití peněžních prostředků ze Státního fondu podpory investic (dále jen „Fond“) formou úvěru poskytovaného na modernizaci nebo pořízení obydlí a také na webových stránkách Státního fondu podpory investic v sekci Dotace a úvěry / Vlastní bydlení. Webový odkaz <https://sfpi.cz/vlastni-bydleni/>. U tohoto produktu je nutno zdůraznit velmi výhodnou úrokovou sazbu.

Pro ostatní, kteří nemohou splnit podmínky výše uvedeného státního programu, je zde možnost financování družstevního bydlení bez zajištění

nemovitosti u stavebních spořitelen, které nabízejí speciální úvěry určené právě pro financování družstevního bydlení. Bez zajištění nemovitostí jsou schopny půjčit až 3,5 mil. korun a doba splatnosti může být až 25 let. Tyto stavební spořitelny dnes nabízejí úvěry, které se v mnoha ohledech vyrovnají hypotékám. Pro získání takového úvěru je ale potřeba splnit řadu podmínek, případně lze požádat o poskytnutí překlenovacího úvěru. Výhodou překlenovacího úvěru ze stavebního spoření je možnost získat peníze na financování bydlení dříve – bez čekání na splnění požadavků pro řádný úvěr. Meziúvěr lze získat ihned po uzavření stavebního spoření. Jelikož se jedná o úvěr na bydlení, lze zaplacené úroky do určité výše také odečítat od daňového základu.

V rámci této problematiky byly také zjišťovány možnosti financování družstevního bydlení bez zajištění nemovitostí u našich největších bank. Výsledkem je zjištění, že zatím je to pro banky nová věc, se kterou se budou muset metodicky ztotožnit v praxi. Zatím tedy poskytuje takovýto nehypoteční úvěr pouze jedna banka, a to v programu „Na lepší bydlení“, je do výše 1 mil. Kč a splatností do 12 let.

Zpracoval: vedoucí Finanční správy

Stavební bytové družstvo Havířov stále provozuje realitní kancelář s názvem SBD Reality. Rádi Vám pomůžeme s koupí či prodejem nemovitosti nebo výměnou bytové jednotky a vše za Vás vyřídíme. Váš klid a spokojenost je pro nás to nejdůležitější.



Realitní kancelář Stavebního bytového družstva Havířov nabízí



Garáž, Okrajová G290 , Havířov – Podlesí

Nabízíme k pronájmu nebytový prostor - garáž č. 2689/P v objektu na adrese Okrajová G290, Havířov-Podlesí. Objekt se nachází v 1. nadzemním podlaží. Vhodný k využití jako dílna sklad, nebo garáž. Celková výměra je 16,38 m². Výše nájmu činí 700,- Kč/m²/rok. Nájem možný od 1. 1. 2022. Bližší informace Vám podá p. Králová mobil 725 882 113.

Cena od: 700,- Kč/m²/rok

Kancelář, Aloise Jiráska, Havířov – Podlesí



Nabízíme k pronájmu nebytový prostor v objektu na adrese Aloise Jiráska 1525/3, Havířov-Podlesí. Objekt se nachází v 2. podzemním podlaží. Vhodný k využití jako kancelář, kosmetický salón, ateliér apod. Celková výměra je 54,50 m². Objekt se skládá z jedné místnosti. Příslušenství tvoří sociální zařízení. Výše nájmu činí 800,- Kč/m²/rok. Nájem možný ihned.

Bližší informace Vám podají:

pí. Králová - ivana.kralova@sbdhavirov.cz, mobil: 725 882 113

pí. Milková - alena.milkova@sbdhavirov.cz, mobil 725 882 102

800,- Kč/m²/rok

Kancelář, Aloise Jiráska, Havířov – Podlesí



Nabízíme k pronájmu nebytový prostor v objektu na adrese Aloise Jiráska 1522/9, Havířov-Podlesí. Objekt se nachází v 2. podzemním podlaží. Vhodný k využití jako kancelář, kosmetický salon, ateliér apod. Celková výměra je 54,50 m². Objekt se skládá z jedné místnosti. Příslušenství tvoří sociální zařízení. Výše nájmu činí 800,- Kč/m²/rok. Nájem možný ihned.

Bližší informace Vám podají:

pí. Králová – mobil 725 882 113 nebo pí. Milková mobil: 725 882 102

800,- Kč/m²/rok
