



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO VÍTKOVICE,  
Ostrava - Mariánské Hory, Daliborova 390/54, 709 71  
IČ 00050806, zapsáno u KS v Ostravě, OR oddíl Dr XXII, vložka 8

# ***INFORMÁTOR***

<b>Obsah</b>	<b>str.č.</b>
--------------	---------------

<b>1</b>	<b>Rozhodnutí o neplatnosti přijatého usnesení shromáždění delegátů 3.12.2013</b>	<b>2-3</b>
<b>2</b>	<b>Informace ze shromáždění delegátů konaného dne 9.6.2014</b>	<b>3-4</b>
<b>3</b>	<b>Domovní řád SBD Vítkovice</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Podíl člena na řízení družstva po přijetí nových stanov 2014</b>	<b>5-8</b>
<b>5</b>	<b>Příprava ceníku služeb pro nájemce bytů nad rámec výkonů správy 2015</b>	<b>9-10</b>
<b>6</b>	<b>Podmínky převodu bytu do osobního vlastnictví po 1.1.2014</b>	<b>11-17</b>
<b>7</b>	<b>Informační deska SBD Vítkovice</b>	<b>17-18</b>
<b>8</b>	<b>Problematika dlužníků v SBD Vítkovice po 1.1.2014, způsob vymáhání dlužných pohledávek</b>	<b>18-23</b>
<b>9</b>	<b>Aplikace zákona o hospodaření energií</b>	<b>23-24</b>
<b>10</b>	<b>Pravidla pro vyúčtování služeb za rok 2014</b>	<b>24-29</b>
<b>11</b>	<b>Přechod a převod družstevního podílu</b>	<b>29-30</b>
<b>12</b>	<b>Kontaktní místa SBD Vítkovice, telefonní seznam</b>	<b>31-32</b>

listopad 2014

Ing. Josef Klímeck,  
předseda představenstva, v.r.

# 1. Rozhodnutí o neplatnosti přijatého usnesení shromáždění delegátů 3.12.2013

Shromáždění delegátů na svém zasedání dne 3.12.2013 za přítomnosti 182 delegátů přijalo 176 delegáty usnesení :

## I. Shromáždění delegátů s ch v a l u j e :

1. Doplnění stávajících Stanov o nové body III., čl. 4, odst. 3 ve znění: Členství právnických osob je vyloučeno bez výhrad. Členství podnikajících fyzických osob (podnikatelů) je vyloučeno v případě, je-li předmětem činnosti jejich podnikání obdobná činnost jako činnost družstva. Dále III., čl. 15, odst. 8 ve znění: Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno. Výjimka platí pouze pro společné jmění manželů. a III., čl. 15, odst. 9 ve znění: Zastavení družstevního podílu či jiné jeho omezení je nepřipustné.

## II. Shromáždění delegátů bere n a v ě d o m í :

1. Zprávu představenstva o činnosti družstva a jeho orgánů od posledního zasedání shromáždění delegátů.
2. Zprávu návrhové komise o výsledku připomínkového řízení k dokumentům předloženým ke schválení.
3. Zprávu mandátové komise o výsledku hlasování o navrženém usnesení shromáždění delegátů.
4. Rozšíření programu o bod – Prohlásit shromáždění delegátů SBD Vítkovice v červnu 2014 za volební.
5. Na shromáždění delegátů SBD Vítkovice v červnu 2014 rozhodnout o odvolání stávajícího představenstva a kontrolní komise SBD Vítkovice.

## III. Shromáždění delegátů u k l á d á :

1. Představenstvu družstva SBD Vítkovice, aby na shromáždění delegátů v červnu 2014 vyhlásilo a provedlo volby do představenstva a kontrolní komise SBD.

Krajský soud v Ostravě, rozhodnutím 42Cm 13/2014-29, které nabylo právní moci dnem 9.7.2014, rozhodl o neplatnosti přijatého usnesení shromáždění delegátů ze dne 3.12.2013 přijaté pod bodem II., odst. 4. a 5. a pod bodem III., odst. 1.

Při svém rozhodování soud dospěl k právním závěrům, že návrhy na vyslovení neplatnosti přijatého usnesení, které je v rozporu s právními předpisy a stanovami družstva, byly podány osobami aktivně legitimovanými a v zákonné prekluzivní lhůtě.

Plné znění usnesení je zveřejněno na Informační desce SBD Vítkovice na [www.sbd-vitkovice.cz](http://www.sbd-vitkovice.cz)

## 2. Informace ze shromáždění delegátů konaného dne 9.6.2014

Shromáždění delegátů na svém zasedání dne 9.6.2014 přijalo usnesení :

- I. Shromáždění delegátů s c h v a l u j e :
  1. Zprávu o činnosti představenstva a činnosti družstva od minulého shromáždění delegátů.
  2. Zprávu kontrolní komise včetně kladného vyjádření k účetní závěrce a návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2013.
  3. Zprávu mandátové komise o usnášeníschopnosti shromáždění delegátů dne 9. 6. 2014.
  4. Účetní závěrku za období od 1.1.2013 do 31.12.2013 a Výroční zprávu o výsledcích hospodaření za rok 2013.
  5. Rozdělení hospodářského výsledku přiděleného do nedělitelného fondu z pronájmu nebytových prostor za rok 2013 ve výši 3.610.418,00 Kč střediskům bytového hospodářství a zúčtování celkové částky k dobru středisek bytového hospodářství k 30. 6. 2014. A přidělí vytvořeného hospodářského výsledku za rok 2013 ve výši 1.998.708,59 Kč do nedělitelného fondu družstva.
  6. Rozdělení úroků z vnitrodružstevních půjček za rok 2013 ve výši 1.206.230,00 Kč, zúčtování celkové částky k dobru nedělitelného fondu a k tíži středisek bytového hospodářství, a to podle předloženého návrhu k 30.6.2014.

7. Částku úroků z vnitrodružstevních půjček přidělenou do nedělitelného fondu 1.206.230,00 Kč rozdělit a zúčtovat k dobru středisek bytového hospodářství podle předloženého návrhu, a to k 30.6.2014.
8. Prizpůsobené znění stanov SBD Vítkovice novým právním předpisům, dodatku ze dne 3.12.2013, připomínkám členů vzešlým z připomínkového řízení a návrhům dvou delegátů ze dne 9. 6. 2014 na doplnění článku 26 a 73 v tomto rozsahu:  
V článku 26 odst. 2 písm. b) navrhovaného znění stanov o vypořádacím podílu se stávající znění nahrazuje zněním dle § 623 zákona o obchodních korporacích takto: „u nájemce bytu nebo nebytového prostoru se vypořádací podíl určí jako poměr splněné vkladové povinnosti osoby uvedené v článku 26 odst. 1 stanov (dále jen bývalý člen) k souhrnu splněných vkladových povinností všech členů, a tento poměr se vynásobí výší vlastního kapitálu družstva, zjištěnou z účetní závěrky (od které byla odečtena výše nedělitelného fondu družstva), to vše k 31. 12. kalendářního roku, v němž bývalému členovi zaniklo členství“.  
Do článku 73 se vkládá za odst. 6 nový odstavec v tomto znění:  
„7. Ustanovení článku 58 stanov lze použít mimořádně i pro svolání náhradní členské schůze samosprávy.“ Stávající odst. 7 se přečísluje na odst. 8.
9. Aktualizované znění Jednacího řádu SBD Vítkovice.
10. Aktualizované znění Volebního řádu SBD Vítkovice.
11. Všeobecné smluvní podmínky nájmu bytu (nebytového prostoru) v podmínkách bytového spoluvlastnictví, v rozsahu předloženého návrhu Vnitrodružstevní směrnice č. 1/2014.
12. Všeobecné smluvní podmínky pro výkon správy převedených jednotek v podmínkách bytového spoluvlastnictví, v rozsahu předloženého návrhu Vnitrodružstevní směrnice č. 2/2014.
13. Pravidla pro poskytování funkcionářských odměn v SBD Vítkovice a znění Smlouvy o výkonu funkce, v rozsahu předloženého návrhu Vnitrodružstevní směrnice č. 3/2014.

## II. Shromáždění delegátů u k l á d á:

1. Projednat diskusi příspěvky a připomínky delegátů a na nezodpovězené příspěvky delegátů písemně odpovědět.

Odpovídá: Představenstvo

Termín: do 30.6.2014

### 3. Domovní řád SBD Vítkovice

**Domovní řád SBD Vítkovice upravuje podmínky užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem a jeho členem nebo vlastníkem jednotky v domě je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, u členů družstva rovněž stanovami družstva.**

Přijatým domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na vlastníky bytů v domech. Pro vlastníky jednotek ustanovení domovního řádu nad rámec obecně platných právních předpisů nabývají platnosti dnem schválení shromážděním vlastníků jednotek v domě.

Vnitrodružstevní směrnici č. 7/2014 - Domovní řád SBD Vítkovice v podmínkách bytového spoluvlastnictví jsou specifikována zejména :

- práva a povinnosti nájemce a vlastníka bytu v podmínkách bytového spoluvlastnictví,
- práva a povinnosti vlastníka jednotky,
- pravidla užívání společných částí, prostorů a zařízení domu,
- pravidla vyvěšování a vykládání věcí,
- pravidla zajištění pořádku a čistoty v domě,
- pravidla otevírání a zavírání domu,
- klid v domě,
- pravidla držení domácích zvířat,
- pravidla užívání nebytových prostor a garáží

Domovní řád byl schválen představenstvem SBD Vítkovice dne 3.11.2014. Úplné znění je uvedeno na Informační desce SBD Vítkovice na stránkách [www.sbd-vitkovice.cz](http://www.sbd-vitkovice.cz)

**Po dohodě s výborem členské samosprávy bude Domovní řád vyvěšen ve společných prostorách domu nejpozději do konce letošního roku.**

### 4. Podíl člena na řízení družstva po přijetí nových stanov 2014

**Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Ve smyslu zákona a stanov družstva je právníckou osobou - obchodní korporací.**

Základní organizační jednotkou družstva je člen. Od práv a povinností člena se odvíjí veškerá činnost a rozhodování orgánů družstva. Člen družstva má právo zejména účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy nebo

prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne.

Samospráva je organizační jednotkou družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet samospráv a okruh jejich působnosti, jímž je obvykle středisko bytového hospodářství. Členové družstva se zařazují do jednotlivých samospráv podle rozsahu práv vyplývajících z jejich postavení a výše členských vkladů v družstvu a okruhu působnosti samosprávy. Činnost samosprávy zajišťuje členská schůze samosprávy.

Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy samosprávy jsou všichni členové družstva – nájemci bytů nebo nebytových prostor nebo nebydlící členové družstva, zařazení do okruhu její působnosti. Způsob jednání a rozhodování členské schůze samosprávy upravují stanovy a jednací řád.

### **Členské schůzi samosprávy náleží:**

- rozhodovat o způsobu zajištění uložených úkolů představenstvem družstva;
- projednávat plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu;
- projednávat výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, rozhodovat o způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování záloh na nájemné a ukládat výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření;
- volit členy výboru samosprávy v počtu, který sama určí, minimálně v počtu 3 členů;
- schvalovat zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti;
- volit delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem;
- projednávat zprávy delegátů o jednání na shromáždění delegátů;
- vyjadřovat se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaným podle jiných předpisů.

**K posílení odpovědnosti členů při rozhodování o věcech, které jsou v působnosti samosprávy, a o kterých se rozhoduje na členské schůzi byla zvolena úprava ustanovení o členské schůzi :**

- Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li schůze přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. Na členské schůzi samosprávy se člen účastní rozhodování formou hlasování o navržených usneseních. Při hlasování jsou plně respektována obecná pravidla hlasování většinou.
- Ustanovení stanov o náhradní schůzi lze použít mimořádně i pro svolání náhradní členské

schůze samosprávy. *(Není-li členská schůze samosprávy schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi. Náhradní členská schůze musí být svolána stejným způsobem jako původní, a to samostatnou pozvánkou a se stejným programem jednání. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomno alespoň 10 % všech členů samosprávy, avšak nejméně pět).*

- Stanovy nově upravují možnost případně hlasovat i korespondenčně *(není-li svolaná členská schůze usnášeníschopná ani po 15 minutách od doby zahájení uvedené v pozvánce, předloží svolavatel schůze (obvykle výbor samosprávy) členům samosprávy návrh usnesení včetně podkladů tak, aby mohli svým podpisem vyjádřit s navrhovaným usnesením souhlas nebo nesouhlas přímo na místě svolané členské schůze, nebo své vyjádření doručit výboru samosprávy ve lhůtě do 15 dnů. Pokud do konce této lhůty člen samosprávy výboru samosprávy souhlas nedoručí, platí, že nesouhlasí. Pro schválení návrhu usnesení každého bodu dle pozvánky **je nutný souhlas nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.***

Člen družstva má právo volit a být volen do orgánů družstva, tj. do výboru samosprávy, představenstva, kontrolní komise a za delegáta na shromáždění delegátů pokud se zaváže, že zvolenou funkci bude vykonávat s potřebnou znalostí a pečlivostí.

Podmínky realizace volebního práva členů družstva při volbách do orgánů družstva upravuje Volební a Jednací řád schválený shromážděním delegátů.

**Do kteréhokoliv orgánu družstva mohou být zvoleni členové družstva, a kteří dále splňují tyto podmínky :**

- bezúhonnost ve smyslu zákona,
- před volbou písemně prohlásí, že v posledních 3 letech nebyla proti jejich majetku vedena exekuce anebo zahájeno insolvenční řízení,
- před volbou písemně prohlásí, že jsou způsobilí výkonu volené funkce ve smyslu stanov a pravidel jednání členů orgánů družstva a podle zásad občanského práva.

Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Funkční období končí všem členům téhož orgánu stejně, i když byl některý člen orgánu zvolen k pozdějšímu dni. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být zvolen člen, který dále splňuje tyto podmínky :

- je bezúhonný ve smyslu zákona
- nenastala u něho skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti ve smyslu zákona
- před volbou družstvu písemně prohlásí, že je způsobilý výkonu volené funkce ve smyslu ustanovení o pravidlech jednání členů orgánů podle stanov.

Členy představenstva a členy kontrolní komise volí shromáždění delegátů postupem uvedeným ve Volebním řádu družstva.

Návrhy na kandidáty do představenstva a kontrolní komise navržené kterýmkoliv členem družstva předkládá ke schválení shromáždění delegátů volební komise. Souběžný výkon funkce člena představenstva a člena kontrolní komise je neslučitelný.

Každý člen kteréhokoliv orgánu družstva je povinen vykonávat přijatou funkci po celou dobu svého funkčního období :

- s nezbytnou loajalitou k družstvu,
- s potřebnými znalostmi, tzn. jednat informovaně, rozhodovat v dobré víře a v obhajitelném zájmu družstva,
- s péčí, kterou by v obdobné situaci vynaložila jiná rozumně pečlivá osoba a vést o své činnosti evidenci tak, aby unesl případné důkazní břemeno, že konal s péčí řádného hospodáře,
- zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu,
- vyvodit pro sebe důsledky, pokud při přijetí nebo v průběhu výkonu funkce zjistí, že nemůže z jakéhokoli důvodu péči řádného hospodáře zajistit,
- dodržovat zákony a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva,
- pečovat o majetek družstva v duchu svědomitého hospodáře, s peněžními prostředky nakládat hospodárně a efektivně.

Nová právní úprava posiluje jednak práva člena družstva ale recipročně stanovuje i nové předpoklady výkonu funkce a povinnosti člena voleného orgánu družstva.

Člen družstva má právo obracet se s návrhy a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány samosprávy družstva a se stížnostmi na kontrolní komisi družstva a být informován o jejich vyřízení.

Orgány družstva nově posuzují a vyřizují písemné podněty členů družstva podle obsahu podnětů bez ohledu na to, zda byly správně označeny. Je-li podnět neúplný, vyzve orgán člena k jeho doplnění a teprve pak jedná ve věci samé.

Pokud to okolnosti případu vyžadují, pozve k projednání toho, kdo podnět podal, případně toho, jehož se projednávána věc týká.



## 5. Příprava ceníku služeb pro nájemce bytů nad rámec výkonu správy 2015

Připravovaná pravidla upravují způsob vyměřování a vybírání vnitřních poplatků za jednotlivé správní úkony družstva, **kteřé nejsou kalkulovány v měsíčním příspěvku na správu družstva**. Stanovení rozsahu a výše vnitřních poplatků je v souladu s čl. 55, odst. 1., písm. r) stanov družstva v oblastech správy majetku :

- evidenční činnosti
- bytové a členské činnosti
- ekonomické činnosti
- provozní a technické činnosti
- služby na vyžádání

Předmětem těchto vnitřních poplatků budou výkony správy domů a správy jednotek v domě.

Úkony, které budou podléhat zpoplatnění a výše jednotlivých poplatků budou vymezeny v sazebníku poplatků.

**Poplatníkem bude fyzická osoba – člen družstva, nebo vlastník jednotky ve správě družstva, která podala žádost nebo jiný návrh k provedení zpoplatněného správního úkonu, nebo osoba, v jejímž zájmu nebo věci byl úkon proveden. Vznikne-li povinnost zaplatit poplatek za týž úkon více poplatníkům, zaplatí jej společně a nerozdílně, nestanoví-li sazebník jinak.**

SBD Vítkovice předpokládá v příštím roce zpoplatnění těchto úkonů :

p.č.	položka
	<b>Evidenční činnosti</b>
1	Provedení změny a vystavení nové nájemní smlouvy se změnou evidenčních údajů o nájemci bytu
2	Provedení změny vlastníka jednotky ve správě SBD Vítkovice
3	Zpracování a vyhotovení smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví

	<b>Bytové a členské činnosti</b>
1	Převod družstevního podílu na osobu blízkou podle zákona č. 89/2012 Sb.
2	Převod družstevního podílu na osobu jinou než osobu blízkou podle zákona č. 89/2012 Sb.
3	Výměna družstevního bytu mezi členy SBD Vítkovice

4	Povolení podnájmu družstevního bytu na dobu maximálně tři let
5	Povolení změny osoby podnájemce pronajatého družstevního bytu v době povoleného pronájmu
6	Přijetí dohody rozvedených manželů o vypořádání společného členství manželů
7	Přijetí dohody manželů o zúžení či rozšíření společného jmění manželů

	<b>Ekonomické činnosti</b>
1	Vyčíslení mimořádné splátky úvěru na výstavbu domu připadajícího na byt
2	Vyčíslení mimořádné splátky úvěru na rekonstrukci domu připadající na byt
3	Provedení mimořádné splátky úvěru připadajícího na byt (nad rámec bankovních poplatků)
4	Provedení platby nad 10.000,--Kč pokladnou SBD Vítkovice

	<b>Provozní a technické činnosti</b>
1	Povolení stavební úpravy družstevního bytu bez zásahu do společných částí domu
2	Povolení stavební úpravy nebytového prostoru bez zásahu do společných částí domu
3	Povolení umístění a montáže individuální antény, klimatizace nebo jiného zařízení na společnou část domu
4	Povolení zvětšení plochy družstevního bytu
5	Povolení instalace balkonových mříží, prosklení balkonů či lodžie
6	Provedení kontroly technického stavu jednotky při změně uživacích nebo vlastnických práv

	<b>Služby na vyžádání</b>
1	Uzavření smlouvy o nájmu nebytového prostoru v domě ke komerčním účelům
2	Uzavření smlouvy o nájmu části společných prostor v domě k nekomerčním účelům
3	Vyhotovení kopie dokladu nebo dokumentu oprávněnému žadateli ( jedna stránka formát A5, A4)
4	Vyhledání dokumentů oprávněnému žadateli (starších 1 rok)
5	Vydání souhlasu o umístění sídla firmy v jednotce
6	Sepsání dohody o uznání závazku a splátkách dluhu
7	Vystavení potvrzení o úhradě splatného nájmu resp. příspěvku vlastníka
8	Vystavení potvrzení o členství v družstvu a nájmu družstevního bytu
9	Vydání Stanov družstva v tištěné podobě
10	Výmaz zástavního práva jednotky na katastrálním úřadu
11	Úřední ověření pravosti podpisu oprávněné osoby na požadovaném dokumentu

## 6. Podmínky převodu bytu do osobního vlastnictví po 1.1.2014

### Podmínky vzniku společenství vlastníků jednotek (SVJ) v SBD Vítkovice po 1.1.2014

Po 1.1.2014 může být SVJ založeno v družstvu pouze podle zvláštního zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev. Ustanovení §24 tohoto zákona vylučuje použití ustanovení §1200 občanského zákoníku.

*(Nový občanský zákoník v §1200 vyžaduje souhlas všech vlastníků ke schválení stanov společenství vlastníků pokud se zakládá společenství vlastníků po 1.1.2014 jiným způsobem než prohlášením nebo smlouvou o výstavbě)*

V SBD Vítkovice po 1.1.2014 jde vždy o případ odloženého vzniku SVJ. Souhlas všech vlastníků ke schválení stanov vyžadovat nelze.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že souhlas 100% vlastníků ke schválení stanov nelze vyžadovat ve všech následujících případech, kdy dochází :

- ke změnám (přizpůsobení) stanov SVJ vzniklých ze zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. To platí i v případě SVJ, která dosud vlastní stanovy nepřijala a nejsou zapsána v rejstříku společenství – tato SVJ se do doby přijetí vlastních stanov řídí vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 371/2004 Sb. Budou-li tato SVJ přijímat vlastní stanovy, půjde v podstatě o změnu stanov, nikoliv o přijímání stanov ve smyslu §1200 za účelem založení SVJ. Změny (přizpůsobování) stanov SVJ vzniklých ze zákona budou přijímány toliko hlasovací většinou (vzorové stanovy vyžadují  $\frac{3}{4}$  většinu hlasů přítomných shromáždění).
- k založení SVJ na základě zákona č. 311/2013 Sb. , pokud podíl družstva na společných částech domu klesne pod  $\frac{1}{2}$  (v domech družstva, kdy podíl na společných částech domu k 1.1.2014 činil 50% a více) nebo analogicky pod  $\frac{1}{4}$  (v domech družstva, kdy podíl družstva na společných částech domu k 1.1.2014 činil 25% až 50%). V souladu s §24 zákona č.311/2013 Sb., se ke schválení stanov SVJ vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění.

### Podmínky převodu jednotky do vlastnictví v SBD Vítkovice po 1.1.2014

SBD Vítkovice přijalo s účinností od 9.6.2014 nová pravidla pro převody jednotek do vlastnictví. Pravidla nově upravují organizaci, rozsah a způsob výkonu správy převedených bytových jednotek v domech , kdy k převodu došlo na základě bezúplatného převodu vlastnického práva k jednotkám ve vlastnictví SBD Vítkovice do vlastnictví oprávněných členů družstva před 1.1.2014, i pokud k tomuto převodu dochází na základě rozhodnutí družstva učiněného po 1.1.2014 a jde o jednotky vzniklé v domech vystavěných s pomocí státu, poskytnutou podle

právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě vydaných v období od 26.5.1959 do 31.12.1992

**Oprávněným členem se pro účely převodu vlastnického práva k jednotce rozumí fyzická osoba-člen družstva, jehož nájemní vztah k bytu, garáži, ateliéru nebo k nebytovému prostoru, které jsou převáděny jako jednotka, vznikl po splacení členského podílu družstvu tímto členem nebo jeho právním předchůdcem :**

- vzniklo-li právo na převod jako „smluvní primus“ na základě jím včas podané výzvy k převodu jednotky –nejpozději do 30.6. 1995 podle § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů
- kdy družstvo rozhodlo o převedení jednotky pořízené se státní pomocí podle předpisů o DVB, a to před 1.1.2014, aniž by bylo družstvo povinno vracet poskytnuté státní příspěvky,  
*(Usnesení shromáždění delegátů ze dne 7.6.2010, kterým shromáždění delegátů schvaluje podle čl.67 Stanov SBD Vítkovice ze dne 10.9.2001, postup družstva při uplatňování zásad a pravidel pro převody jednotek do vlastnictví podle zákona č.72/1994 Sb., který představenstvo přijalo svým usnesením dne 22.11.2004 a ukládá byty a nebytové prostory v domech převádět pouze oprávněným žadatelům , tj. žadatelům, kteří žádost o převod uplatnily nejpozději do 30.6.1995 . Výjimku může představenstvo poskytnout pouze v individuálních případech a to v domech, kde je ke dni podání žádosti spoluvlastnický podíl na společných částech domu nižší než 25% a v domě vzniklo společenství vlastníků s právní subjektivitou).*

**Převod vlastnického práva k jednotce z družstva oprávněnému členovi je bezúplatný; tím není dotčena povinnost oprávněného člena uhradit družstvu náklady s převodem spojené.**

### **Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce**

1. Součástí smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce je ujednání o závazku oprávněného člena uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, popřípadě jiným nesplaceným úvěrům, a to ve výši připadající na převáděnou jednotku. Vlastnické právo k jednotce lze převést až po vypořádání tohoto závazku.
2. Součástí smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce je také ujednání o vzájemném vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky, připadajících na převáděnou jednotku . Vzájemným vypořádáním se rozumí vyrovnání jak nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele jednotky. Jde-li o převod jednotky, převede družstvo nevyčerpané prostředky určené k vypořádání osobě odpovědné za správu domu, pro účely příspěvků na

správu domu a pozemku. Vlastnické právo k jednotce lze převést až po vypořádání těchto závazků.

3. Do doby vzniku společenství jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni z právních jednání týkajících se společné věci v poměru odpovídajícímu velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

### **Povinnosti družstva a banky pověřené správou úvěru**

1. Družstvo je povinno při převodu vlastnického práva k jednotce použít prostředků získaných v příslušném pololetí od oprávněných členů na splátku úvěru poskytnutého podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě k mimořádné splátce úvěru s příslušenstvím, a to ve výši připadající na převáděné jednotky.
2. Mimořádnou splátku uhradí družstvo bance pověřené správou úvěrů spolu s pravidelnou splátkou úvěru připadající na totéž pololetí s určením, kterých převáděných jednotek se mimořádná splátka týká.
3. Banka pověřená správou úvěrů vydá družstvu potvrzení o splacení odpovídající části úvěru mimořádnou splátkou, spolu s určením, kterých převáděných jednotek se tato splátka úvěru týkala; potvrzení banky je přílohou návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí.
4. Banka pověřená správou úvěrů vydá potvrzení o splacení odpovídající části úvěru rovněž v případě, kdy celá část úvěru připadající na převáděnou jednotku byla splacena dříve než v souvislosti s převodem do vlastnictví oprávněného člena, anebo v případě, kdy byl již splacen celý úvěr s příslušenstvím týkající se nemovité věci, v níž se nacházejí převáděné jednotky.
5. Nedojde-li k převodu vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, jichž se týká úvěr poskytnutý družstvu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, a družstvo splatilo část úvěru s příslušenstvím připadající na dosud převedené jednotky, uzavře banka pověřená správou úvěrů s převádějícím družstvem dodatek k úvěrové smlouvě. Předmětem dodatku k úvěrové smlouvě je ponechání nesplacené části úvěru připadající na dosud nepřevedené jednotky v domě družstvu; pro ponechanou část úvěru platí obdobně podmínky, za nichž byla úvěrová pomoc družstevní bytové výstavbě poskytnuta podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě.

### **Práva a povinnosti vlastníka jednotky**

1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svojí jednotku jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

2. Vlastník jednotky udržuje svojí jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
3. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky.
4. Kdo nabytí bytovou jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
5. Vlastník bytové jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.
6. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.
7. Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.
8. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
9. Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy po ukončení zúčtovacího období včas vyúčtovala.
10. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svojí jednotku, umožní do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
11. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup,

pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

12. Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
13. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.
14. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.
15. Vlastník jednotky má právo účastnit se veškeré činnosti domu v bytovém spoluvlastnictví způsobem a za podmínek stanovených zákonem a pravidly, zejména :
  - účastnit se jednání shromáždění vlastníků jednotek a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - předkládat správci návrhy a podněty ke zlepšení činnosti správce a k odstranění nedostatků v jeho činnosti,
  - obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
  - nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných správcem a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
16. Vlastník jednotky má povinnosti :
  - uzavřít se správcem domu a pozemku smlouvu o výkonu správy,
  - dodržovat tato pravidla a plnit usnesení shromáždění vlastníků schválená v souladu se zákonem a pravidly,
  - hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
  - hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu, právními předpisy, a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních nájemců a vlastníků bytů v domě; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a nájemní práva členů družstva,
  - odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

- umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot ;
- umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně správce nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
- oznámit bez zbytečného odkladu správci nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu vlastníků pro potřeby správy domu,
- společné vlastnictví jednotky zaniká, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného vlastníka do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen výlučný vlastník neprodleně oznámit správci .
- oznamovat správci všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti,
- předat správci nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

### **Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

1. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu, kterou je družstvo, správce zajišťuje provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem .

Smlouva se správcem musí obsahovat :

- vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- určení způsobu hospodaření s příspěvky za správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými za úhradu služeb včetně jejich evidence,
- povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění závěrečnou zprávu o své činnosti a předat novému správci všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

### **Působnost shromáždění vlastníků jednotek**

Do působnosti shromáždění vlastníků jednotek náleží rozhodování o :

- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy ,
- b) schválení nebo změně pravidel výkonu správy,



- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem vlastníka, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
- e) schválení roční zprávy o hospodaření domu v bytovém spoluvlastnictví a správě domu
- f) výši příspěvků vlastníků na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti správce ,
- g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci svěřeno správci,
- h) způsobu rozúčtování cen služeb , není-li stanoveno zvláštním právním předpisem ,
- i) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- j) volba pověřeného vlastníka a stanovení výše jeho odměny ,
- k) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- l) schvalování rozpočtu střediska bytového hospodářství.
- m) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

### **Institut společného zástupce :**

Převedená jednotka může být ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Jsou pak společnými členy společenství a z tohoto společného členství jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové mají postavení vlastníka jednotky s velikostí hlasu odpovídajícímu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví.

Občanský zákoník ukládá, aby zmocnily společného zástupce tak, aby mohli vykonávat společně právo vůči společenství. Společný zástupce pak plní jménem spoluvlastníků jednotky všechny povinnosti.

Institut společného zástupce je tedy novým institutem. Zástupce zastupuje spoluvlastníky nebo manžele výlučně a pouze ve vztahu ke společenství vlastníků nebo ke správci, pokud dosud nevzniklo SVJ

## **7. Informační deska SBD Vítkovice**

**Nový zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích v § 562 uložil družstvu povinnost zřídit ve svém sídle informační desku, která je přístupná všem členům.**

**Stanovy SBD Vítkovice určily, že informační deska bude zpřístupněna členům družstva prostřednictvím internetových stránek družstva [www.sbd-vitkovice.cz](http://www.sbd-vitkovice.cz) .**

Informační deska slouží k informovanosti členů družstva o způsobu, obsahu a rozsahu organizace a řízení družstva a jeho organizačních složek , o dosahovaných výsledcích

hospodaření družstva a jeho organizačních složek, o důležitých externích a interních aktivitách družstva a jeho orgánů.

Informační desku zřídilo a obsahovou náplň stanovilo svým rozhodnutím představenstvo družstva dne 6.1.2014. Aktualizace je prováděna čtvrtletně, vždy nejpozději do 10. dne následujícího měsíce po skončení čtvrtletí. Informační deska byla zpřístupněna na webových stránkách družstva od 20.1.2014.

Informační deska obsahuje :

**Aktuální dokumenty** strukturované v částech :

- sdělení družstva
- seznamy delegátů
- tisky
- usnesení orgánů

**Obecně platné právní předpisy** s možností náhledu i tisku

**Vnitrodružstevní předpisy** s možností náhledu i tisku

## **8. Problematika dlužníků v SBD Vítkovice po 1.1.2014, způsob vymáhání dlužných pohledávek**

V souvislosti s přijetím nových stanov SBD Vítkovice družstvo problematiku podmínek vzniku nájmu, stanovení výše nájemného a zálohových plateb na služby, předpisu, placení a vyúčtování jednotlivých položek předpisu specifikovalo ve **Vnitrodružstevní směrnici č. 1/2014 – Všeobecné smluvní podmínky nájmu bytu (nebytového prostoru) v podmínkách bytového spoluvlastnictví** schválenou shromážděním delegátů dne 9.6.2014. S účinností od 9.6.2014 jsou tyto podmínky přílohou každé nově uzavírané nájemní smlouvy.

Představenstvo družstva přijalo na svém zasedání dne 3.11.2014 také nově koncipovanou **Vnitrodružstevní směrnice č. 8/2014 – Pravidla pro vymáhání pohledávek v SBD Vítkovice.** (Poznámka : SBD Vítkovice vykazuje ke dni 31.8.2014 celkovou výši dluhů na nájemném a službách spojených s bydlením 5.406.000,--Kč u celkem 394 dlužníků. Průměrný dluh na spravovanou jednotku činí 426,--Kč)

Obě směrnice jsou ke stažení na informační desce družstva [www.sbd-vitkovice.cz](http://www.sbd-vitkovice.cz)

Z nejdůležitějších ustanovení těchto dvou směrnic vybíráme :

- **Nájemné** je podle stanov SBD Vítkovice regulovanou cenou, kterou družstvo účtuje svým členům – nájemcům za užívání bytu . Předpis nájemného a zálohových plateb na služby spojené s bydlením pokrývá veškeré náklady spojené s jeho užíváním.
- Nájemce bytu (nebytového prostoru) je povinen platit nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru).
- Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se platí zálohově, včetně poplatku na správu družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději **do patnáctého dne příslušného měsíce.**
- Vyúčtování zálohy na služby za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem bytu (nebytového prostoru). O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne představenstvo.
- Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci bytu (nebytového prostoru).
- **Nezaplatí-li nájemce bytu (nebytového prostoru) nájemné a zálohu za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu i úrok z prodlení, popř. poplatek z prodlení, stanovený jiným právním předpisem.**
- **Příspěvek vlastníka** na výdaje spojené se správou, provozem, údržbou a opravami převedeného bytu (nebytového prostoru), dále jen „jednotky“ a společných částí domu a na služby (dále jen příspěvek vlastníka) pokrývá veškeré náklady spojené s užíváním jednotky převedené do vlastnictví.
- Předpis příspěvku vlastníka a zálohových plateb na služby spojené s bydlením (dále jen předpis příspěvku vlastníka) pokrývá veškeré náklady spojené s užíváním jednotky převedené do vlastnictví.

- Vlastník jednotky je povinen platit příspěvek vlastníka za užívání jednotky v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za plnění spojená s užíváním jednotky.
- Celkovou výši předpisu příspěvku vlastníka a úhrad za poskytovaná plnění stanoví správce s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- Příspěvek vlastníka spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním jednotky se platí zálohově, včetně poplatku na správu družstva určeného na financování správních nákladů, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději **do patnáctého dne příslušného měsíce.**
- Vyúčtování zálohy na služby za kalendářní rok provede správce s vlastníkem jednotky. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne na návrh shromáždění vlastníků správce.
- Vyúčtování záloh za plnění spojená s užíváním jednotky se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku má správce právo započíst své splatné pohledávky vůči vlastníku jednotky.
- Nezaplátí-li vlastník jednotky příspěvek vlastníka a zálohu na plnění spojená s užíváním jednotky do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit správci i úrok z prodlení, stanovený jiným právním předpisem.

### Vznik pohledávky

U družstevních bytů a garáží vzniká pohledávka ve smyslu ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, stanov družstva a vnitřních pravidel hospodaření družstva z nájemních vztahů mezi Stavebním bytovým družstvem Vítkovice. U bytů a garáží, které jsou v osobním vlastnictví jednotlivých vlastníků vzniká pohledávka ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména občanského zákoníku, na základě smluvního či zákonného vztahu, ve kterém družstvo vystupuje jako správce společných částí domu.

Právní vztah mezi družstvem a dlužníkem podle této směrnice zakládá právo družstva na peněžitě plnění od dlužníka, a to ve výši stanovené:

- předpisem nájemného a záloh na úhradu za služby poskytované s užíváním bytu (u družstevních bytů a garáží),

- předpisem příspěvku na správu a záloh na úhradu za služby poskytované s užíváním bytu (u bytů a garáží, které jsou ve výlučném (osobním) vlastnictví jednotlivých vlastníků).

S prodlením dlužníka jsou spojena zejména tato práva plynoucí družstvu ze zákona:

- právo družstva trvat na řádném splnění dluhu dlužníka,
- právo družstva požadovat spolu s dluhem úroky z prodlení a poplatky z prodlení. (Po nájemci, který je v prodlení se zaplacením nájemného, je družstvo oprávněno požadovat od následujícího dne po splatnosti nájemného úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády. Po vlastníkovi, který je v prodlení se zaplacením příspěvku na správu, je družstvo oprávněno požadovat od následujícího dne po splatnosti příspěvku na správu úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády. Po dlužníkovi, který je v prodlení s úhradou nedoplatku vzniklého z vyúčtování úhrad za služby poskytované s užíváním bytu, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je družstvo oprávněno požadovat zaplacení poplatku z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
- domáhat se zaplacení dluhu soudní cestou.

### **Správa pohledávek po splatnosti**

Družstvo oceňuje, sleduje, vede účetní i operativní evidenci pohledávek podle zákona o účetnictví a všeobecně platných účetních předpisů, a to v analytickém členění podle:

- a) data vzniku pohledávky,
- b) jména dlužníka,
- c) věcně náplně pohledávky
- d) podle stavu soudního nebo mimosoudního vymáhání

### **Postup při vymáhání dluhů**

1. Zastupující advokátní kancelář : Moural Kopecký a Partneři, se sídlem ul. 28. října 2663/150, 702 00 Ostrava, zpracovává a odesílá dlužníkovi předžalobní výzvu k úhradě dluhu s uvedením výše dluhu a lhůtou pro zaplacení dluhu.. Kopii předžalobní výzvy, zašle advokátní kancelář rovněž družstvu. Družstvo sleduje úhradu dluhu.
2. Ihned po uplynutí lhůty k dobrovolnému zaplacení dluhu družstvo zjišťuje, zda dlužník dluh na základě předžalobní výzvy uhradil.
3. V případě, že dlužník dluh neuhradí, v zastoupení družstva advokátní kancelář podává žalobu – návrh na vydání platebního rozkazu u příslušného soudu. O podání žaloby družstvo neprodleně informuje. Náklady právního zastoupení jsou součástí vymáhané pohledávky.

4. Vedení soudního sporu zajišťuje komplexně advokátní kancelář. O vydaném soudním rozhodnutí informuje kancelář po vyznačení doložky právní moci družstvo neprodleně.
5. V případě, že dlužník svůj dluh neuhradí ve lhůtě poskytnuté soudním rozhodnutím, podává advokátní kancelář návrh na zahájení exekuce. Náklady právního zastoupení jsou vždy součástí vymáhané pohledávky.

### **Postup při vymáhání dlužných pohledávek nájemného a služeb mimosoudně**

Družstvo může vymáhat splnění peněžitých závazků nájemce družstevního bytu nebo garáže i mimosoudně:

- pokud neuplynulo po splatnosti více než 30 kalendářních dnů,
- pokud uplynulo po splatnosti více než 90 kalendářních dnů a nominální hodnota pohledávky v jednotlivém případě nepřesahuje výši měsíčního předpisu nájemného a záloh na služby.

Dlužné příspěvky na správu a zálohy na služby včetně vyúčtování vlastníka vymáhat mimosoudně nelze.

### **Prominutí úroků z prodlení a poplatků z prodlení**

Ve fázi soudního i mimosoudního vymáhání pohledávek může uplatnit družstvo institut prominutí úroků z prodlení a poplatků z prodlení v rozsahu:

- ředitel družstva až do výše 20.000,-Kč v jednotlivém případě,
- představenstvo družstva bez omezení až do výše 100% podle návrhu ředitele.

### **Postoupení pohledávky**

Při postoupení pohledávky se vychází z příslušných ustanovení občanského zákoníku, která postoupení pohledávky upravují. Pohledávka družstva se postupuje smlouvou v písemné formě, která je obligatorní. Smlouvou o postoupení pohledávky dochází ke změně v osobě věřitele. K uzavření smlouvy o postoupení pohledávky není třeba souhlasu dlužníka. Pohledávku lze postoupit za úplatu i bezúplatně. Bezúplatný převod (postoupení) pohledávky schvaluje zásadně představenstvo družstva.

Podmínky postoupení pohledávky:

- postoupit lze jakoukoliv splatnou pohledávku, která je určitá a existující, nevylučuje-li to ujednání dlužníka a družstva,
- nelze postoupit pohledávku, jejíž obsah by se změnou věřitele změnil k tíži dlužníka,

- s postoupenou pohledávkou přechází i její příslušenství, tj. úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s vymáháním pohledávky,
- pohledávku postupuje smluvně ředitel družstva ve výši nepřesahující 100.000,- Kč včetně příslušenství. V ostatních případech představenstvo družstva.

## 9. Aplikace zákona o hospodaření energií

O povinnosti zpracovat energetické průkazy náročnosti budov (PENB) bylo již v našich médiích napsáno mnoho. Ze zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií se povinnost týká všech bytových družstev a společností vlastníků jednotek. Povinnost zpracovat PENB se řídí velikostí energeticky vztažné plochy, která představuje zastavěnou plochu nemovitosti krát počet vytápěných podlaží. Největší procento našich domů spadá do kategorie domů nad 1.500 m<sup>2</sup> této plochy, s termínem zpracování PENB do konce letošního roku. Pro zbylé domy pod 1.500 m<sup>2</sup> budou zpracovány průkazy nejpozději s účinností od 1.1.2016 (nad 1.000 m<sup>2</sup>) resp. od 1.1.2019 (pod 1.000 m<sup>2</sup>) .

S ohledem na celou řadu nabídek zpracovatelů PENB a vzhledem k rozsahu a finančním nákladům družstva spojených se zpracováním těchto průkazů, SBD Vítkovice provedlo 7.7.2014 výběr dodavatele, kdy hlavním kritériem byly nabídková cena a kvalita zpracovaných výstupů. Vybraná firma PKV projekt build, s.r.o. z celkem 6 hodnocených účastníků se zavázala zpracovat celkem 300 požadovaných průkazů v termínu 07-12/2014 za maximální cenu 4.000,- Kč/průkaz.

**Zákon č. 318/2012 Sb. , kterým se mění znění zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ukládá stavebníkům, vlastníkům budov a společnostem vlastníků, vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům v rozsahu stanoveném prováděcím právním předpisem. Toto ustanovení nabývá účinnosti 1.1.2015.** V některých případech to ale není technicky možné, navíc do 4.11.2014 chyběl k zákonu příslušný prováděcí předpis. Zákon ukládá instalovat příslušné regulační prvky, ale také zařízení registrující dodávku tepelné energie, a to podle ne zcela jasného prováděcího předpisu ze 4.11.2014 (Vyhláška č. 237/2014 Sb.).

Výkladem zákona registrace tepelné energie je instalace indikátorů nákladů či měřičů tepla v domech. SBD Vítkovice v současné době využívá oba registrační prvky, tj. systém indikátorů topných nákladů na bázi odpařovacích ampulek naplněných těžko odpařitelnou tekutinou a měřičů tepla. Způsob indikátorů představuje v dnešních podmínkách již zastaralý a hlavně nepřesný způsob měření . Daleko přesnější a spolehlivější jsou zařízení elektronická, která umožňují prokazatelný záznam a odečet. Představují rovněž vyšší komfort, možnost odečtu všech přístrojů v zúčtovací jednotce v jeden okamžik a uložení jeho výsledků pro pozdější zpracování.

Indikátory a měřiče jak odpařovací tak i elektronické dodávku tepelné energie registrují, ale neregulují. Regulaci v jednotlivých bytech zabezpečuje družstvo termostatickými ventily, které samostatně hlídají stálou nastavitelnou teplotu v místnosti bytu a plynulou regulaci přítoku teplé vody do radiátorů.

Vydáním vyhlášky č. 237/2014 Sb. ze dne 4.11.2014 je konkretizován požadavek zákona o hospodaření energií tak, že kromě již zavedených regulačních prvků na otopných tělesech (termostatické ventily) bude muset být přistoupeno k instalaci zařízení registrujících dodávku tepelné energie.

Výběr vhodné metody a dodavatele bude proveden představenstvem družstva v průběhu příštího roku, a to s ohledem na nabídky sofistikovaných řešení podle současného technického a technologického rozvoje v této oblasti. Nedodržením termínu od 1.1.2015 sankce Státní energetické inspekce družstvu nehrozí. *(Zákon o službách č. 67/2013 Sb. je zákonem rovnocenným se zákonem o hospodaření energií, a proto nelze nadřazovat povinnost ze zákona č. 406/2000 Sb. nad tento zákon. Zákon o službách při rozúčtování nákladů na teplo k vytápění a při poskytování teplé vody umožňuje použití i jiných metod, než jsou ve vyhlášce č. 237/2014 Sb. Nové zásady družstvo přijme až když bude nastolen soulad mezi oběma zákony. Termín přijetí novely zákona o službách s účinností od 1.1.2015 neočekáváme).*

## 10. Pravidla pro vyúčtování služeb za rok 2014

Zákonem č. 67/2013 Sb. o službách a vnitrodružstevními pravidly – Vnitrodružstevní směrnice č. 1/2014 – Všeobecné smluvní podmínky nájmu bytu (nebytového prostoru) v podmínkách bytového spoluvlastnictví, bylo upraveno s účinností od 1.1.2014 poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domech s byty (dále jen služby). Podle těchto pravidel :

- poskytovatelem služeb v nájemních bytech je do doby vzniku společenství vlastníků, příp. změny osoby správce družstvo,
- příjemcem služeb v nájemních bytech je nájemce bytu,
- zúčtovacím obdobím , za které družstvo provede rozúčtování a vyúčtování je kalendářní rok,
- pravidla se nevztahují na služby, které si nájemce bytu zajišťuje nad rámec rozsahu služeb poskytovaných družstvem bez jeho účasti,
- způsob rozúčtování nelze v průběhu zúčtovacího období měnit.

Družstvo má právo požadovat na nájemci bytu (nebytového prostoru) placení měsíčních záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu, a to ve výši 1/12 předpokládaných nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.



## **Dodávka tepla a teplé užitkové vody**

1. Výši zálohy na služby spojené s bydlením určuje družstvo. Aktualizaci resp. změnu výše předpisu záloh na služby provádí družstvo k 1.7. běžného zúčtovacího období. Není-li možné v zúčtovací jednotce s vlastním zdrojem tepelné energie nebo s vlastní předávací stanicí určit odděleně náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody, případně 60% nákladů na tepelnou energii na vytápění a 40% nákladů na tepelnou energii na ohřev vody.
2. Zúčtovací jednotkou ve smyslu těchto zásad je objekt nebo jeho část, která má samostatné technologicky připojené odběrné tepelné zařízení pro měření nebo stanovení množství tepelné energie, nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody.
3. Skutečné náklady na tepelnou energii na vytápění rozdělí družstvo na složku základní a spotřební rovným dílem. Pokud je v bytech osazeno poměrové měření spotřeby tepla pro vytápění družstvo stanoví podíl spotřební složky ve výši 60%.
4. Základní složku rozdělí družstvo mezi příjemce služby podle poměru započitatelné podlahové plochy bytu k celkové započitatelné podlahové ploše všech bytů v domě. Spotřební složku rozdělí družstvo úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou. Korekce nesmí překročit 40% průměrných nákladů na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy v zúčtovací jednotce za příslušné zúčtovací období.
5. Pokud družstvo instaluje v zúčtovací jednotce měřiče nebo indikátory topných nákladů, musí jimi být osazena všechna topná tělesa v bytech a uživatel bytu je povinen umožnit jejich instalaci a provádění odpočtů.
6. Při poruše měřiče tepelné energie, indikátoru vytápění družstvo stanoví spotřební složku za dobu poruchy kvalifikovaným odhadem podle průměrných údajů dvou posledních zúčtovacích období.
7. Družstvo stanoví uživatelům bytů měsíční zálohy na úhradu nákladů na poskytování teplé užitkové vody přiměřeně k vývoji nákladů minulého zúčtovacího období jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu v zúčtovací jednotce. Takto stanovenou roční zálohu na dodávku teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce družstvo rozpočte na jednotlivé byty :
  - základní složka (30%) podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě,

- spotřební složka (70%) podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech za uplynulé zúčtovací období, v případě, že poměrová měřidla nebyla osazena podle poměru počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob bydlících v bytech zúčtovací jednotky,
8. Při změně uživatele bytu v průběhu zúčtovacího období, kdy údaj o naměřené spotřebě v minulém zúčtovacím období je bezpředmětný, stanoví družstvo zálohu paušálně ve výši 30 m<sup>3</sup> na osobu bydlící v bytě a rok.
  9. Náklady na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody a náklady na spotřebovanou vodu.
  10. Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev rozdělí družstvo na složku základní ve výši 30% a složku spotřební ve výši 70%. Základní složku rozdělí mezi uživatele bytů podle poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě (v zúčtovací jednotce). Spotřební složku rozdělí podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech.
  11. Příjemce služby pravidelně kontroluje funkci měřidel, aby mohl včas, bez zbytečného odkladu, nahlásit závadu měření. Po předchozí výzvě je povinen zpřístupnit svůj byt k provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci a odpočtu naměřených hodnot.
  12. Příjemce může požádat o přezkoušení poměrových měřidel prostřednictvím družstva Státní zkušebny. Pokud je zkušebnou zjištěno, že vodoměr vykazuje zápornou odchylku vyšší než je povolená tolerance, spotřeba se nepřepočítává. Při zjištění plusové tolerance nad povolenou mez, je ve prospěch uživatele přepočtena nadměrná spotřeba v posledním zúčtovacím období podle nejvyšší odchylky uvedené v protokolu Státní zkušebny.
  13. Při oprávněných reklamacích změřeného množství vody se stanoví spotřeba průměrem zúčtovací jednotky z předchozího zúčtovacího období, nebo směrnou spotřebou ve výši 30 m<sup>3</sup> daného média na osobu a rok, nelze-li průměrnou spotřebu zjistit. Účtovanou paušální spotřebu lze zohlednit pouze při vyúčtování spotřeby za bezprostředně následující zúčtovací období. Paušální spotřeba není sankcí.

*Poznámka :*

*Rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění se řídí pravidly stanovenými ve vyhlášce č. 372/2001 Sb. Obecným předpisem je již zmiňovaný zákon č. 67/2013 Sb. , kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor. S účinností od 1.1.2015 je připravovaná jeho novela. Připravovaná novela předpokládá umožnit zvýšit podíl spotřební složky na celkových nákladech na vytápění až na 70% a dále zvýšit horní limit přípustné odchylky měrných nákladů od průměru objektu z dosavadních 40% na 100%.*

## **Dodávka studené vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi**

1. Družstvo stanoví uživatelům bytů měsíční zálohy na úhradu nákladů na poskytování vody přiměřeně k vývoji nákladů minulého zúčtovacího období jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu v zúčtovací jednotce. V průběhu roku je družstvo oprávněno změnit měsíční zálohy k 1.7. běžného roku v míře odpovídající změně ceny služby nebo jiných podmínek stanovených družstvem nebo schůzí vlastníků, za kterých se služba poskytuje. Takto stanovenou roční zálohu na dodávku vody v zúčtovací jednotce družstvo rozpočte na jednotlivé byty :
  - podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech za uplynulé zúčtovací období, v případě, že poměrová měřidla nebyla osazena podle poměru počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob bydlících v bytech zúčtovací jednotky.
  - při změně uživatele bytu v průběhu zúčtovacího období, kdy údaj o naměřené spotřebě v minulém zúčtovacím období je bezpředmětný, stanoví družstvo zálohu paušálně ve výši  $30 \text{ m}^3$  na osobu bydlící v bytě a rok.
2. Při vyúčtování vodného a stočného, v objektech s bytovými vodoměry, postupuje družstvo při vyúčtování podle stavu jejich odpočtu s tím, že se náměr koriguje příslušným koeficientem přepočtu. Koeficient vzniká z rozdílu stavu fakturačního měřidla (domovní vodoměr) a součtu všech vodoměrů v bytech . V případě nefunkčnosti bytového vodoměru je uživateli účtována průměrná spotřeba za uplynulé zúčtovací období nebo paušální směrná spotřeba ve výši  $30 \text{ m}^3$  na osobu a rok. Úctovanou paušální spotřebu lze zohlednit pouze při vyúčtování spotřeby za bezprostředně následující zúčtovacího období. Paušální spotřeba není sankcí.
3. Vodoměry jsou měřidla, která podléhají pravidelnému úřednímu ověřování . V případě, že vodoměr byl na základě vyžádané kontroly označen za vyhovující, zůstává vyúčtování beze změny a náklady na úřední ověření funkčnosti jsou vyúčtovány uživateli.
4. Uživatel bytu pravidelně kontroluje funkci poměrového měřidla v bytě, aby mohl včas, bez zbytečného odkladu, nahlásit závadu měření. Po předchozí výzvě je povinen zpřístupnit byt k provedení instalace a údržby zařízení pro měření a odpočtu naměřených hodnot.
5. Uživatel bytu může požádat o přezkoušení poměrových měřidel prostřednictvím družstva Státní zkušebny. Pokud je zkušebnou zjištěno, že vodoměr vykazuje zápornou odchylku vyšší než je povolená tolerance, spotřeba se nepřepočítává. Při zjištění plusové tolerance nad povolenou mez, je ve prospěch uživatele přepočtena nadměrná spotřeba v posledním zúčtovacím období podle nejvyšší odchylky uvedené v protokolu Státní zkušebny.

## **Způsob rozúčtování nákladů na teplo, TUV a studenou vodu při změně uživatele v průběhu roku**

Dojde-li ke změně konečného spotřebitele – uživatele bytu v průběhu zúčtovacího období a nejsou známy odpočty k termínu změny, družstvo rozdělí :

- základní složku nákladů na teplo v poměru počtu dnů vytápění bytu po a před změnou uživatele bytu,
- spotřební složku nákladů na teplo podle klimatické náročnosti v jednotlivých měsících vyjádřené v % ,
- základní složku nákladů na TUV podle počtu dnů připadajícího na původního a nového uživatele bytu,
- spotřební složku nákladů na TUV podle dohody původního a nového uživatele,
- náklady na spotřebu vody podle dohody původního a nového uživatele

### **Provoz domu**

1. Provoz domu zahrnuje náklady na provoz výtahů, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a další služby, na kterých se družstvo s uživateli bytů v domě dohodlo.
2. Měsíční zálohy na jednotlivé druhy těchto služeb stanoví družstvo, a to jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu. Rozúčtování těchto nákladů a zúčtování záloh družstvo provádí na základě dohody mezi družstvem a uživateli bytů v domě : rovnoměrným podílem na byt nebo podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, nebo podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
3. **Pro způsob rozúčtování za zúčtovací období roku 2014 platí, že návrh dohody musí být učiněn dvoutřetinovou většinou uživatelů bytů v domě. Pokud k dohodě nedojde, družstvo rozvrhne služby zásadně podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.**
4. Skutečná výše cen a záloh na spotřebu elektrické energie pro osvětlení společných prostor v domě a provoz výtahů se rozpočítává v poměru 1:1, pokud není v objektu zajištěno nezávislé měření těchto spotřeb elektrické energie.

### **Provádění odpočtů měřidel v bytech**

1. Odpočty měřidel v bytech se provádějí jedenkrát ročně, vždy v období od 1. do 15. dne prosince, a to v době mezi 8.00-20.00 hod., u elektronických měřidel tepla s vizuálním odpočtem od 2. do 31. ledna rovněž v době mezi 8.00-20.00 hod., Konkrétní termín provádění odpočtů v bytech sdělí družstvo uživatelům nejpozději 8 dnů předem formou

vývěsky v prostorech domu. Uživatel bytu je povinen termín respektovat a protokol o provedeném odpočtu podepsat.

2. V případě, že nájemce nemůže splnit termín zpřístupnění bytu, má povinnost písemně dohodnout náhradní termín a v tomto termínu byt zpřístupnit k odpočtu, nejpozději do 20. prosince příslušného roku.

**Poskytovatelem služeb v jednotkách - bytech převedených do vlastnictví podle pravidel upravujících vlastnictví bytů v SBD Vítkovice je do doby vzniku společenství, příp. změny osoby správce, družstvo. Příjemcem služeb v bytech převedených do vlastnictví je vlastník bytu. Družstvo je v těchto případech dle smlouvy o správě smluvním poskytovatelem služeb. Platí pravidla stejná jako u bytů nájemních, veškerá ujednání mají písemnou formu. Způsob rozúčtování nelze v průběhu účtovacího období měnit.**

## 11. Přechod a převod družstevního podílu

Družstevní podíl je zcela nový právní pojem, který představuje nejen majetkovou účast člena v družstvu, ale i práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu, přičemž každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.

Stanovy SBD Vítkovice řeší nově problematiku vícečetného členství. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich (např. z titulu dědění).

### **Přechod družstevního podílu (dědění)**

Stanovy SBD Vítkovice neomezují ani nevylučují přechod družstevního podílu u členů, kterým svědčí právo nájmu družstevního bytu, tzv. bydlících členů ale ani u tzv. nebydlících členů, kterým svědčí právo na uzavření nájemní smlouvy. Na dědice družstevního podílu přechází nájem bytu nebo nebytového prostoru, anebo právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo nebytového prostoru, včetně práv a povinností s tím spojených.

Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.

Zákonná konstrukce k přechodu družstevního podílu vychází z obecného pravidla přípustnosti přechodu na dědice nebo právního nástupce dosavadního člena, ovšem pod podmínkou, že jde o osobu ke členství v SBD Vítkovice způsobilou. Je vyloučeno tedy dědictví družstevního podílu

právníckou osobou. V takovém případě náleží nezpůsobilému dědici – právnícké osobě - pouze vypořádací podíl.

Trvalý pobyt je evidenčním údajem a nezakládá právo na dědictví družstevního podílu, , anebo právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo nebytového prostoru, včetně práv a povinností s tím spojených. Členství v družstvu a právo na nájem bytu není vázáno přihlášením se k trvalému pobytu v bytě.

### **Převod družstevního podílu ( darování, prodej)**

Podle zákona o obchodních korporacích a nových stanov SBD Vítkovice platí, že nelze převoditelnost podílu člena omezit ani vyloučit, pokud nabyvatel splňuje podmínky stanov pro přijetí člena. Znamená to, že záleží pouze a jen na stanovách družstva jaké jsou podmínky, aby byl převod platný.

Převod družstevního podílu nebo jeho části je možný jen na osobu, která se podle stanov může stát členem družstva. Členem družstva se může stát pouze zletilá fyzická osoba, která se zavázala dnem vzniku členství k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt. Členství právníckých osob stanovy vylučují. Jiná omezení podmínek vzniku členství družstvo nemá.

Družstevní podíl společných členů družstva lze převést pouze se souhlasem obou manželů. Družstevní podíl lze převodem nabýt do vlastnictví jednoho z manželů pouze v případech vzájemné dohody o rozdělení jmění manželů.

**Před realizací převodu družstevního podílu darováním nebo prodejem doporučujeme vždy poradit s advokátem nebo s kanceláří SBD Vítkovice.**



*K nadcházejícím vánočním svátkům Vám jménem představenstva družstva, kontrolní komise i za kolektiv všech zaměstnanců družstva přejí jejich příjemné, šťastné a klidné prožití. Do roku 2015 přejí pevné zdraví, štěstí a mnoho úspěchů v životě.*

### **Upozornění :**

*Z důvodu hospodárného provozu správy družstva bude dne 29. prosince na SBD Vítkovice celozávodní dovolená. Z těchto důvodů směřujte vyřízení Vašich záležitostí až na dobu po ukončení této dovolené. Děkujeme za pochopení.*

## 12.Kontaktní místa SBD Vítkovice, telefonní seznam

Úsek ředitele a úsek ekonomický - Přemyslovců 7, 709 71 Ostrava Mar.Hory			
sekretariát podatelna	Holešová	556205411	druzstvo@sbd-vitkovice.cz
	Štvrtnová	556205411	
	mobil	602 702 946	
ředitel	Ing. Javorská	556205410	alena.javorska@sbd-vitkovice.cz
obchodně.ek.náměstek	Ing. Beník	556205412	marian.benik@sbd-vitkovice.cz
hospodaření samospráv	Ing. Mrvová	556205420	marketa.mrvova@sbd-vitkovice.cz
mzdová účtárna	Ing. Adamíková	556205413	monika.adamikova@sbd-vitkovice.cz
fakturace	Kočí	556205423	monika.koci@sbd-vitkovice.cz
	Vašíčková	556205423	milada.vasickova@sbd-vitkovice.cz
	Hellsteinová	556205422	jana.hellsteinova@sbd-vitkovice.cz
	Pacanová	556205421	eva.pacanova@sbd-vitkovice.cz
nájemné Dubina	Dvorská	556205431	irena.dvorska@sbd-vitkovice
nájemné Ostrava	Bystroňová	556205431	lucie.bystronova@sbd-vitkovice.cz
nájemné Hrabůvka	Tomečková	556205432	denisa.tomeckova@sbd-vitkovice.cz
nájemné Poruba	Hrušková	556205430	karin.hruskova@sbd-vitkovice.cz
nájemné Zábřeh	Čechovská	556205430	sarka.cechovska@sbd-vitkovice.cz
právní oddělení	Ing. Rosypálková	556205434	hana.rosypalkova@sbd-vitkovice.cz
	Václavíková	556205433	erika.vaclavikova@sbd-vitkovice.cz
členské odd.	Razdíková	556205440	jana.razdikova@sbd-vitkovice.cz
	Wasiková	556205441	
	Unucková	556205441	
převody bytů do vlastnictví	Šimíčková	556205442	lenka.simickova@sbd-vitkovice.cz
pokladna	Jakubcová	556205424	marcela.jakubcova@sbd-vitkovice.cz
Úsek ředitele - Krakovská 15A, 700 30 Ostrava Hrabůvka			
BOZP	Čápová	59 671 44 43	lada.capova@sbd-vitkovice.cz
Technický úsek - Daliborova 54, 709 71 Ostrava Mar.Hory			
technický náměstek	Ing. Šimíček	556205450	petr.simicek@sbd-vitkovice.cz
vedoucí údržby	Kopeček	556205462	milan.kopecek@sbd-vitkovice.cz
dispečink	Drábek	556205462	michal.drabek@sbd-vitkovice.cz
fakturace	Nytrvá	556205461	
bytové hospodářství	Ing. Janeček	556205458	zdenek.janecek@sbd-vitkovice.cz
	Gablasová	556205459	marie.gablasova@sbd-vitkovice.cz
vodoměry	Trojančíková	556205457	irena.trojancikova@sbd-vitkovice.cz
technici	Bradová	556205452	regina.bradova@sbd-vitkovice.cz
	Matulová	556205454	iveta.matulova@sbd-vitkovice.cz

<b>technici</b>	Gebauerová Míček	556205456 556205453	marketa.gebauerova@sbd- vitkovice.cz michal.micek@sbd-vitkovice.cz
<b>elektro výtahy</b>	Ing. Buchar Táborská	556205451 556205460	vladimir.buchar@sbd-vitkovice.cz
<b>OBS - obvod Dubina,Hrabůvka,Zábřeh - Krakovská 15A, 700 30 Ostrava Hrabůvka</b>			
<b>OBS Dubina</b>	Kněžinková Vavrečková	556205483 556205483	obs-dubina@sbd-vitkovice.cz
<b>OBS Hrabůvka</b>	Šimová Weissová	556205485 556205485	obs-hrabuvka@sbd-vitkovice.cz
<b>OBS Zábřeh</b>	Matysková Čáповá	556205484 556205486	obs-zabreh@sbd-vitkovice.cz
<b>správa - vlastníci</b>	Uřinová Svěchová	556205481 556205482	lenka.urinowska@sbd-vitkovice.cz jana.svechova@sbd-vitkovice.cz
<b>OBS - obvod Ostrava, Daliborova 54, 709 71 Ostrava Mar.Hory</b>			
<b>OBS Ostrava</b>	Schwarzová	556205459	obs-ostava@sbd-vitkovice.cz
<b>OBS - obvod Poruba, Sokolovská 1220, 708 00 Ostrava Poruba</b>			
<b>OBS Poruba</b>	Markovičová Benešová	59 691 81 75 59 691 81 75	obs-poruba@sbd-vitkovice.cz

<b>Úřední hodiny na všech pracovištích SBD Vítkovice</b>			
<b>pondělí</b>	<b>7.30-11.30</b>	<b>12.30-16.30</b>	
<b>čtvrtek</b>	<b>7.30-11.30</b>	<b>12.30-16.30</b>	

<b>Hlášení poruch a havárií</b>			
<b>pondělí-pátek</b>	<b>6.00-15.00</b>	<b>SBD Vítkovice</b>	tel. 596633819, 602750071
<b>pátek-pondělí</b>	<b>15.00-6.00</b>	<b>SBD Vítkovice</b>	tel. 602750071
<b>pondělí-pátek</b>	<b>15.00-6.00</b>	<b>Firma COME</b>	tel. 596611155, 602513156

<b>Korespondenční adresa pro doručování členům představenstva a členům kontrolní komise</b>			
Přemyslovců 7, 709 71 Ostrava Mariánské Hory			