



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

INFORMÁTOR

Obsah	str.č.
--------------	---------------

1	Úvodní slovo předsedy představenstva SBD Vítkovice	2-9
2	Změna právního postavení družstva od 1.1.2014	10-13
3	Informace ze shromáždění delegátů konaného dne 10.6.2013	14-15
4	Informace ze shromáždění delegátů konaného dne 3.12.2013	16
5	Postavení člena družstva v domech v bytovém spoluvlastnictví po 1.1.2014	17-21
6	Všeobecné podmínky nájmu bytu po novele občanského zákoníku	22-13
7	Podmínky převodu bytu do osobního vlastnictví po 1.1.2014	24-27
8	Programy podpory regenerace bytových domů v roce 2014	28
9	Problematika dlužníků v SBD Vítkovice po 1.1.2014	29-30
10	Kontaktní místa SBD Vítkovice, telefonní seznam	31-32

leden 2014

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

1. Úvodní slovo předsedy představenstva SBD Vítkovice

Vážení družstevníci, vážené dámy a pánové,

Úvodem Vám všem jménem představenstva družstva přeji v novém roce 2014 hodně zdraví, štěstí, osobních úspěchů a životní pohody.

Předtím, než Vás vyzvu k aktivní spolupráci při řešení našich společných zájmů v souvislosti s uplatněním obecné rekodifikace občanského práva a rozsáhlých změn i v oblasti práva obchodního spojeného s účinností zákona o obchodních korporacích mi dovoluji krátkou exkurzi do více než 50-ti leté historie našeho družstva.

Po obnovení činnosti družstevního oddělení a vzniku Stavebního bytového družstva Vítkovice v roce 1959, došlo postupně ke třem rozsáhlým změnám v jeho právním postavení.

V roce 1959 byla družstva vyjmuta z obecné působnosti zákona o lidových družstvech a družstevních organizacích a bylo určeno specifické ekonomické poslání bytových družstev především ve výstavbě družstevních bytových domů.

Rozhodujícím faktorem pro pojetí a obsah činnosti bytových družstev se pak stal rok 1964 v souvislosti s vydáním nového hospodářského a občanského zákoníku.

Tento relativně stabilizovaný stav, kdy stanovy družstva vydávané se souhlasem vlády byly pro družstva závazné, trval až do roku 1988, kdy nabyl účinnosti Zákon č. 94/1988 Sb. o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví. Tento zákon zcela změnil postavení bytových družstev. Družstva získala plnou hospodářskou samostatnost. Zásadní změny v naší společnosti po listopadu 1989 a nastoupení cesty k tržnímu hospodářství vedly k jeho novelizaci zákonem č. 179/1990 Sb. s účinností od 1.6.1990.

Od 1.1.1992 nabyl účinnosti Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Do zákoníku byla právní úprava družstevnictví pojata do samostatné jeho části o obchodních společnostech a družstvech. V souvislosti s účinností zákona o majetkovém vypořádání v družstvech (tzv. transformační zákon), zákonná úprava družstva podle obchodního zákoníku se vztahovala na všechna existující družstva bez ohledu na dobu jejich vzniku. Praxe však ukázala, že obecná ustanovení obchodního zákoníku nestačí pro všechny typy družstev. Svědčí o tom např. Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, který měl celou řadu kontroverzních ustanovení.

Dovolím si konstatovat, že všechny tyto změny v právním postavení družstva byly naplňovány především přičiněním všech orgánů a organizačních složek družstva. Naše družstvo po celou dobu své existence nezaznamenalo ohrožení své existence ani riziko možného zániku nebo likvidace z důvodu neplnění zákonných podmínek a účelu, pro který bylo založeno. Po celou dobu byla posilována pozice jak člena družstva a členské samosprávy, tak i pozice a odpovědnost jeho orgánů.

Nyní mi dovoluňte přistoupit k vizi dalšího vývoje našeho družstva po 1.1.2014.

Úkol zabezpečit nadále právní jistotu po zásadních změnách v souvislosti se změnou (rekodifikací) soukromého občanského práva zcela novým občanským zákoníkem, vyvolává potřebu aktivní podpory všech členů družstva při tvorbě nových Stanov, které budou plně respektovat nový právní kodex v družstvu po 1.1.2014.

V souvislosti se situací, která nastala po jednání nejvyššího orgánu družstva dne 3.12.2013 mi dovoluňte konstatovat :

- 1. Přestože delegování funkcionáři Vašich samospráv byli seznámeni s přípravou a se zněním nových stanov a souvisejících*

vnitřních předpisů nutných přijmout s účinností od 1.1.2014, nové znění připravené představenstvem a vedením družstva, s podporou renomované advokátní kanceláře, bylo většinou delegátů zamítnuto.

- 2. Družstvo věnovalo znění nových Stanov nemalé úsilí i prostředky k jejich přípravě a prezentaci. V měsíci říjnu a listopadu proběhlo celkem pět seminářů pro předsedy samospráv a delegáty zaměřené právě k prezentaci návrhů nových stanov, jednacího a volebního řádu a souvisejících družstevních norem o podmínkách nájmu a vlastnictví Vašich bytů. Předložené návrhy těchto dokumentů, po připomínkovém řízení, kdy každý delegát měl možnost uplatnit své připomínky, plně respektovaly nový občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích, který od 1.1.2014 nahrazuje obecná ustanovení obchodního zákoníku a zákona o obchodních společnostech mezi které patří i bytová družstva. Do Stanov byly po vyhodnocení došlých připomínek zapracovány veškeré věcné návrhy Vašich zástupců, pokud nebyly v rozporu se zákonem.*
- 3. Příprava návrhů dokumentů pro mimořádné zasedání shromáždění delegátů ještě v roce 2013, tj. před nabytím platnosti nového občanského zákoníku a zákona o obchodní korporacích od 1.1.2014 byla zahájena již počátkem loňského roku a to z důvodu, aby do tvorby tak zásadního kroku jakým bezesporu změna Stanov je, nemusel represivně zasahovat stát. Platí totiž, že do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona o obchodních korporacích, tedy do 30.6.2014 jsou obchodní korporace, bytová družstva nevyjímaje, povinny přizpůsobit své stanovy nové úpravě. Nebude-li tato povinnost splněna, může k úpravě stanov vyzvat družstvo soud a stanovit k tomu dodatečnou lhůtu. Pokud by ani poté nedošlo k nápravě, soud družstvo zruší a nařídí jeho likvidaci. Poslední termín vidím tedy přijmout Stanovy na nejbližším zasedání shromáždění delegátů v 06/2014.*

Vyzývám Vás proto k aktivní účasti při tvorbě návrhu nových Stanov, které budou po všeobecném připomínkování širokou členskou základnou

zpracovány a předloženy na nejbližším shromáždění delegátů v 06/2014. Věnujte proto prosím pozornost dalším částem tohoto Informátoru, kde jsou stanoveny organizační kroky představenstva a vedení družstva k dosažení cíle – schválit nové stanovy družstva odpovídající novému kodexu občanského práva po 1.1.2014.

K tomu, aby všichni členové našeho družstva obdrželi všechny potřebné informace, představenstvo na svém zasedání dne 6.1.2014 rozhodlo o zřízení informační desky SBD Vítkovice na webových stránkách družstva www.sbd-vitkovice.cz kde budou od 20.1.2014 k dispozici veškeré podkladové materiály pro zahájení procesu připomínkování a schvalování. Na stránkách budou k nahlédnutí i ke stažení tyto dokumenty :

- 1. Návrh Stanov Stavebního bytového družstva Vítkovice**
- 2. Návrh Jednacího řádu Stavebního bytového družstva Vítkovice**
- 3. Návrh Volebního řádu Stavebního bytového družstva Vítkovice**
- 4. Návrh Vnitrodružstevní směrnice č.1/2014 – Všeobecné smluvní podmínky nájmu bytu (nebytového prostoru) v podmínkách bytového spoluvlastnictví**
- 5. Návrh Vnitrodružstevní směrnice č.2/2014 – Všeobecné smluvní podmínky pro výkon správy převedených jednotek v podmínkách bytového spoluvlastnictví**
- 6. Návrh Vnitrodružstevní směrnice č.3/2014 – Pravidla pro poskytování funkcionářských odměn v SBD Vítkovice**

K tomu, aby zájemci z řad členů mohli návrhy těchto dokumentů konfrontovat s ustanoveními příslušných relevantních zákonů, které byly základem pro jejich tvorbu, je ke každému dokumentu zpracován komentář. Dokumenty 1. – 6. včetně komentáře si lze vyžádat v tištěné podobě na podatelně družstva, ul. Přemyslovců 7, Ostrava Mariánské Hory.

Na stránkách je rovněž umožněn náhled do obecně platných zákonů:

- *Zákona č.89/2012 Sb. , občanský zákoník*
- *Zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech*
- *Zákona č.311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům*
- *Nářízení vlády č.366/2013 Sb., o některých záležitostech souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím v souvislosti s provedením zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník*
- *Zákona č.67/2013 Sb. , kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty*

Nový zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích v § 562 ukládá družstvu povinnost zřídit ve svém sídle informační desku, která je přístupná všem členům. Návrh Stanov SBD Vítkovice určuje, že informační deska bude zpřístupněna členům družstva prostřednictvím internetových stránek družstva www.sbd-vitkovice.cz .

Informační deska slouží k informovanosti členů družstva o seznamu členů orgánů družstva, o způsobu, obsahu a rozsahu organizace a řízení družstva a jeho organizačních složkách , o aktuálně dosahovaných výsledcích hospodaření družstva a jeho organizačních složek a o důležitých externích a interních aktivitách družstva a jeho orgánů.

Přestože se družstvo nepřijetím nových Stanov plně ještě nepodřídilo zákonu o obchodních korporacích, informační deska bude přístupná již od 20.1.2014. Aktualizaci a postupné doplňování obsahu desky bude provádět pověřený zaměstnanec družstva čtvrtletně, podle potřeby a dispozic (pokynů) představenstva a kontrolní komise.

Představenstvo SBD Vítkovice přijalo v rámci své působnosti dne 6.1.2014 harmonogram přípravy návrhu Stanov a souvisejících předpisů tak, aby dokumenty mohly být na nejbližším shromáždění delegátů s Vaší podporou delegáty schváleny.

Zahájení připomínkového řízení

K zahájení připomínkového řízení byla představenstvem jmenována 6.1.2014 pracovní komisi ve složení : za představenstvo - Ing. Klímek, Ing. Bezděk, za kontrolní komisi – Míček, za vedení - Ing. Javorská, Ing. Beník, AK – JUDr. Moural.

Zahájení bude provedeno zveřejněním textu uvedených dokumentů na webových stránkách družstva dne 20. 1. 2014 včetně popisu možností, jak zasílat připomínky. Připomínky lze zasílat pracovní komisi představenstva :

- *osobně na podatelně družstva, Přemyslovců 7, 709 00 Ostrava Mariánské Hory s označením podání „STANOVY“*
- *poštou s označením podání „STANOVY“ na kontaktní adresu družstva : Přemyslovců 7, 709 00 Ostrava Mariánské Hory.*
- *Elektronicky na e-mailovou adresu : stanovy@sbd-vitkovice.cz*

Průběh připomínkového řízení

Průběh připomínkového řízení je rozdělen do 3 fází tak, aby byly všem členům družstva poskytnuty podmínky pro uplatnění jejich práv dle článku 12 odst. 4 stanov, o právu předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi k orgánům družstva a být o jejich vyřízení informováni.

<i>1. Fáze připomínkového řízení zahrnuje období od: 20. 1. 2014 – 28. 2. 2014</i>
--

1.1. Členové družstva jsou oprávněni v tomto období zasílat pracovní komisi představenstva písemné připomínky, návrhy a náměty, vždy a jenom v této podobě:

*V dokumentu.....,v článku č.: odstavci č.:..... navrhuji:
(možnosti na výběr:*

- *zrušit bez náhrady text.....,*
- *doplnit nový text ve znění.....,*

- nahradit tento text..... tímto novým textem.....).
Uvedenou změnu textu navrhuji z tohoto důvodu:.....

1.2. Každé jednotlivé připomínce bude přiděleno pořadové číslo, aby nedošlo k záměně nebo opomenutí jejího vyřízení.

<i>2. Fáze připomínkového řízení zahrnuje období od: 3. 3. 2014 – 31. 3. 2014</i>

2.1. Pracovní komise představenstva je povinna nejpozději do konce měsíce března doručit připomínkujícím členům družstva písemné vyřízení jejich připomínek s uvedením, jakým způsobem byla každá jednotlivá připomínka vyřízena (zda byla zapracována do textu dokumentů v nezměněné podobě, zda byla upravena, anebo zda nemohla být zapracována), a to včetně odůvodnění.

2.2. Za účelem vyjasnění jsou připomínkující členové družstva oprávněni v odůvodněných případech vyžádat si (stejným způsobem jako podávali připomínky) osobní jednání se členy nebo členem pracovní komise.

<i>3. Fáze připomínkového řízení zahrnuje období od: 1. 4. 2014 – 15. 5. 2014</i>

3.1. V období zahrnujícím tuto fázi se uskuteční členská schůze samospráv, které budou projednávat návrh Stanov a navazujících dokumentů, včetně zapracovaných připomínek, a to nad rámec případně vlastního programu.

3.2. Výbory samospráv zajistí svolání členská schůze, kopii pozvánky na členskou schůzi včetně jejího programu zašle výbor samosprávy družstvu tak, aby pracovní komise mohla rozhodnout zda na schůzi vyšle svého zástupce. Do pořadu jednání představenstvo ukládá zařadit body:

- *Informace o vyřízení připomínek členů samosprávy k návrhu Stanov a dalších dokumentů*
- *Stanovy družstva*
- *Jednací řád orgánů družstva*
- *Volební řád*
- *Vnitrodružstevní směrnice o podmínkách nájmu*
- *Vnitrodružstevní směrnice o podmínkách správy jednotek*
- *Pravidla odměňování členů orgánů*
- *Rozsah pověření pro delegáta na jednání Shromáždění delegátů dne 9. 6. 2014 (dle čl. 12 odst.1 Stanov).*

3.3. Výbory samospráv zajistí, aby návrh textu usnesení členské schůze obsahoval rozhodnutí, zda a v jaké podobě mají být uvedené dokumenty schváleny, zda v navrhovaném znění či s konkrétními připomínkami. Schválená usnesení budou tvořit součást pověření delegátů na shromáždění delegátů dne 9. 6. 2014.

Závěr připomínkového řízení

Ukončení připomínkového řízení provede představenstvo na společném zasedání s kontrolní komisí, a to projednáním závěrečné zprávy pracovní komise a schválením návrhu textu Stanov a navazujících dokumentů předkládaných shromáždění delegátů.

Semináře předsedů (delegátů) k výsledkům připomínkového řízení

Po jednotlivých obvodech v době od 16.5.2014 do 31.5.2014

Projednání zprávy představenstva a výsledků ze seminářů budou součástí přípravy na jednání Shromáždění delegátů, které je plánováno na den 9. 6. 2014.

Děkuji za pozornost.

2. Změna právního postavení družstva od 1.1.2014

Od 1.1.2014 nabyl účinnosti zákon č 89/2012 Sb. – občanský zákoník ve zcela nové podobě : jako základní pilíř soukromého práva. Doposud bylo toto právo tvořeno duální úpravou (občanským zákoníkem z roku 1964 a obchodním zákoníkem z roku 1991). Primární snahou zákonodárců přitom bylo vytvořit standardní občanský kodex kontinentálního typu. Vzhledem k tomu, že nový kodex zahrnuje i podstatnou část zrušeného obchodního zákoníku, jedná se o nejvýznamnější normu i pro oblast podnikání a obchodu – s nadsázkou lze hovořit o bibli podnikatele. Z původního obchodního zákoníku zůstává předmětem samostatné úpravy pouze právo obchodních společností a družstev, a to zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Změna právního postavení družstva , v souvislosti se změnou (rekodifikací) soukromého občanského práva zcela novým občanským zákoníkem a ukončením působnosti obchodního zákoníku po přijetí zákona o obchodních korporacích, vyvolává potřebu přijetí nových Stanov družstva.

Zdůvodnění :

Obecně platí, že družstva vzniklá do 31. 12. 2013 si mohou právní úpravu svých poměrů výlučně podřídít zákonu o obchodních korporacích do 2 let od účinnosti tohoto zákona, tj. do 31. 12. 2015. Jejich právní poměry se pak budou řídit jen stanovami a tímto zákonem. Dosavadní obchodní zákoník by se na ně již nevztahoval ani ve věcech jinde neupravených. Toto rozhodnutí se přijímá formou změny stanov a zapisuje se do obchodního rejstříku. Jestliže si družstvo tuto možnost ve dvouleté lhůtě nezvolí, bude se už navždy řídit ve věcech neodporujících zákonu o obchodních korporacích nebo stanovám „starým“ obchodním zákoníkem.

Přijetím nových stanov v 6/2014 se SBD Vítkovice plně podřídí zákonu o obchodních korporacích jako celku. Bude tím zcela eliminováno riziko nestability postavení družstva a jeho členů

v právním prostředí ČR po 1.1.2014. Ve všech činnostech družstva bude tím definován jasný a jednoznačný právní rámec.

Zdůvodnění:

Právní poměry družstev existujících ke dni 31. 12. 2013 se řídí od 1. 1. 2014 především stanovami, dále donucujícími ustanoveními zákona o obchodních korporacích a na práva a povinnosti členů družstev, na která by nedopadla ani úprava stanov, ani donucujících ustanovení zákona se použijí dosavadní ustanovení obchodního zákoníku. Pro družstva vzniklá do 31. 12. 2013 totiž platí, že dosavadní ustanovení obchodního zákoníku, která upravují práva a povinnosti členů, se považují za součást obsahu společenských smluv (stanov) těchto existujících družstev pokud nejsou v rozporu s donucujícími ustanoveními zákona o obchodních korporacích.

Právní poměry SBD Vítkovice se od 1.1.2014 řídí zatím platnými stanovami z roku 2001, ale vzhledem k nabytí účinnosti zákona o obchodních korporacích, který je pro družstva závazný, se družstvo řídí rovněž donucujícími ustanoveními zákona o obchodních korporacích.

Zdůvodnění:

Pro práva a povinnosti člena platí ustanovení obchodního zákoníku pouze pokud nejsou v rozporu s ustanoveními zákona o obchodních korporacích. Donucovacími ustanoveními zákona o obchodních korporacích je družstvu mimo jiné uložena povinnost do šesti měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona o obchodních korporacích, tedy do 30. 6. 2014:

- přizpůsobit své stanovy úpravě podle zákona a doručit tuto změnu do sbírky listin (Nebude-li tato povinnost splněna, může k úpravě stanov vyzvat družstvo soud a stanovit k tomu dodatečnou lhůtu. Pokud by ani poté nedošlo k nápravě, soud družstvo zruší a nařídí jeho likvidaci),

- uzpůsobit úpravě zákona ujednání smluv o výkonu funkce a o odměně, v opačném případě se výkon funkce člena orgánu družstva považuje za bezplatný.

Bez ohledu na to, že na přizpůsobení stanov je lhůta až do 30. 6. 2014, SBD Vítkovice přijalo dne 3.12.2013 změnu stanov účinnou od 1.1.2014 tak, aby pro družstvo neplatily některé právní instituty, které nový občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích zavádí.

Zdůvodnění:

Od začátku roku 2014 totiž mohou dát členové družstva družstevní podíl do zástavy, jestliže tuto možnost stanovy nevyloučí , družstevní podíl může být ve spoluvlastnictví neomezeného počtu osob, pokud to stanovy nevyloučí a je možné stanovami omezit nebo vyloučit i členství právnických osob. Úpravu těchto tří institutů bylo možné provést v průběhu roku 2013 (s odloženou účinností od 1.1.2014) prostým doplněním stávajících Stanov, aniž by družstvo přijímalo rozhodnutí o rozsáhlém přizpůsobení stanov nebo dokonce rozhodnutí o podřízení se novému zákonu.

Stanovy z roku 2001 byly usnesením shromáždění delegátů 3.12.2013 doplněny o :

- **Vyloučení možnosti dát družstevní podíl do zástavy z důvodu rizika, že**

v případě, že bude mít člen družstva dluhy vůči družstvu a zároveň jiné závazky zajištěné zástavním právem k družstevnímu podílu, budou mít zajištění věřitelé při uspokojování svých pohledávek přednost před družstvem ,

pokud nebudou stanovy obsahovat omezení, lze družstevní podíl zastavit za jakýmkoli účelem, např. i za účelem splácení spotřebitelských úvěrů (firmy poskytující tyto úvěry možnost zastavení družstevního podílu rády využijí),

méně finančně zajištění družstevníci mohou v důsledku zastavení družstevního podílu v případě nesplacení úvěrů zajištěného zástavou družstevního podílu snadno přijít o bydlení,

nejsou prozatím ujasněny podmínky pro zápis zástavního práva k družstevnímu podílu do veřejného rejstříku

- Vyloučení spoluvlastnictví družstevního podílu neomezeným počtem osob vyjma spoluvlastnictví manželů, a to z důvodu rizika

administrativní zátěže pro družstvo, zejména při větším počtu spoluvlastníků (vedení a aktualizace seznamu členů, rozesílání pozvánek na schůzi samosprávy), která se stupňuje v případě dalšího dědění nebo převodech a obtížného dosahování dohody spoluvlastníků při rozhodování o otázkách týkajících se družstva.

- Vyloučení možnosti členství právnických osob v družstvu z důvodu, že

je sporné, nakořik může mít právnická osoba bytové potřeby, které je nutno uspokojovat. Vyloučením členství právnických osob se posiluje osobní povaha členství a tím i osobní odpovědnost za dodržování povinností člena družstva a zamezuje se spekulativnímu nakládání s družstevními byty. Pokud je členem družstva právnická osoba (zejména obchodní společnost), nelze zabránit tomu, aby nedocházelo ke změnám v majetkové struktuře této právnické osoby, takže se uživatel bytu může měnit i bez převodu družstevního podílu. Družstvo ztrácí přehled o tom, kdo užívá družstevní byt a z jakého právního důvodu (zda se jedná o užívání přímo právnickou osobou nebo o podnájemní vztah podléhající souhlasu družstva). V této souvislosti bylo schváleno vyloučit i členství podnikajících fyzických osob s obdobným předmětem podnikání.

3. Informace ze shromáždění delegátů konaného dne 10.6.2013

Shromáždění delegátů na svém zasedání dne 10.6.2013 za přítomnosti 173 delegátů přijalo 102 delegáty usnesení :

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

1. Účetní závěrku za období od 1.1.2012 do 31.12.2012 a Výroční zprávu o výsledcích hospodaření za rok 2012.
2. Příděl vytvořeného hospodářského výsledku za rok 2012 ve výši 2.898.662,27 Kč do nedělitelného fondu družstva.
3. Rozdělení hospodářského výsledku přiděleného do nedělitelného fondu z pronájmu nebytových prostor za rok 2012 ve výši 2.671.451,00 Kč střediskům bytového hospodářství a zúčtování celkové částky k dobru středisek bytového hospodářství, a to podle předloženého návrhu k 30.6.2013.
4. Rozdělení úroků z vnitrodružstevních půjček za rok 2012 ve výši 1.277.648,00 Kč, zúčtování celkové částky k dobru nedělitelného fondu a k tíži středisek bytového hospodářství, a to podle předloženého návrhu k 30.6.2013.
5. Částku úroků z vnitrodružstevních půjček 963.799,00 Kč rozdělit a zúčtovat k dobru středisek bytového hospodářství podle předloženého návrhu, a to k 30.6.2013.
6. Ve smyslu působnosti shromáždění delegátů podle čl. 67 odst. 2. , písm. m) Stanov SBD Vítkovice z 10.9.2001, záměr členské samosprávy , Dr. Martínka 1489/1, Ostrava Hrabůvka, středisko 5370, v rámci provádění revitalizace bytového domu v roce 2013 vybudovat formou obestavby ve společných prostorech domu v 1. nadzemním podlaží komerční nebytové prostory, a to k tíži vlastních finančních prostředků fondu oprav domu. Záměr byl odsouhlasen na členské schůzi samosprávy dne 25.3.2013 a v představenstvu družstva dne 8.4.2013.

II. Shromáždění delegátů bere na v ě d o m í:

1. Zprávu o činnosti družstva od minulého shromáždění delegátů
2. Zprávu kontrolní komise

III. Shromáždění delegátů u k l á d á:

- 1. Představenstvu družstva projednat diskusní příspěvky a připomínky delegátů, písemně odpovědět na nezodpovězené příspěvky delegátů v termínu do 30.6.2013.**

4. Informace ze shromáždění delegátů konaného dne 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 nepřípustné.**

II. Shromáždění delegátů bere na 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.**

5. Postavení člena družstva v domech v bytovém spoluvlastnictví po 1.1.2014

Nová právní úprava občanského práva i úprava právních poměrů v družstvu po 1.1.2014 jednoznačně posilují postavení člena v rozhodování o záležitostech, jak v otázkách vlastního členství, tak i způsobu a rozsahu rozhodovací pravomoci v rámci samosprávy domu a družstva jako celku. Není možno o věcech, které jsou v působnosti člena rozhodnout jinak než ukládá zákon. Na členské schůzi samosprávy nelze rozhodnout bez většinové podpory všech členů samosprávy nebo uživatelů bytů – nečlenů v působnosti samosprávy (vlastníci převedených jednotek).

Zdůvodnění:

Platné stanovy z roku 2001 umožňují na návrh výboru a jeho předsedy přijmout podle stanoveného programu zásadní usnesení i v případě, že na schůzi není přítomna většina členů samosprávy. Podle článku 83, odstavec 2 stávajících stanov je zapotřebí k přijetí usnesení pouze souhlas dvou třetin přítomných členů, kdy k hlasování je zapotřebí přítomnost nejméně tří členů (Ad absurdum : může se stát, že o závažných věcech v působnosti samosprávy rozhodnou dva členové samosprávy).

Nové stanovy tento způsob rozhodování zcela odstraní a v zásadě o věcech samosprávy bude moci rozhodnout vždy legitimně pouze většina členů samosprávy, a to bez ohledu na to, zda se schůze zúčastnili nebo neúčastnili.

Zdůvodnění:

Do návrhu Stanov byly zapracovány ustanovení nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích :

- *Podrobné podmínky jednání a rozhodování členské schůze samosprávy stanoví Jednací řád družstva schválený shromážděním delegátů*
- *Postup jednání členské schůze samosprávy musí být předsedou výboru veden přiměřeně jako postup projednávání bodů pořadu*

jednání nejvyššího orgánu družstva (Zákon o obchodních korporacích neřeší postavení a způsob jednání členské schůze samosprávy, ponechává tuto problematiku řešit stanovami družstva).

- *Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčí jinak*
- *Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.*
- *V případech, kdy je potřebný souhlas všech členů samosprávy, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy také mimo členskou schůzi samosprávy, a to písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů samosprávy.*
- *Není-li svolaná členská schůze samosprávy způsobilá usnášet se, může výbor samosprávy, který je oprávněn členskou schůzi samosprávy svolat, nebo představenstvo, v případě, že je svolavatelem členské schůze, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání členské schůze samosprávy svoláno, aby členové samosprávy rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání členské schůze.*

Zcela zásadní význam bude mít posílení účasti člena na rozhodování v domech v bytovém spoluvlastnictví s podílem družstevních bytů méně než 50%, kdy vznikne v domě společenství vlastníků.

Zdůvodnění:

V případě ponechání rozsahu a způsobu jednání orgánů členské samosprávy podle Stanov z roku 2001, může nastat situace (a toto riziko je značně vysoké), že v domech s podílem vlastníků nad 50% , kde vznikne společenství vlastníků, mohou dva členové samosprávy usnesením ze schůze rozhodnout o zásadních změnách při výkonu správy a provozu domu. Družstvo nebude mít zákonnou možnost rozhodnutí vlastníků jednotek v neprospěch družstevníků zvrátit.

Nové podmínky, které musí člen družstva po 1.1.2014 splňovat, a které nové stanovy budou plně respektovat, posilují právní postavení člena, jeho členská a nájemní práva a povinnosti.

Zdůvodnění:

- 1. Podmínkou členství je trvalý pobyt na území ČR (s výjimkou členství vzniklého děděním). Stanovy obsahují i další podmínky členství . Jakékoli omezení přístupu ke členství nesmí být diskriminační. Nové podmínky členství neplatí pro členy, kteří již byli členy družstva v době přijetí změny stanov, platí však pro jejich právní nástupce.*
- 2. Práva budou ve stanovách upravena podle nové právní úpravy, většina oprávnění zůstane zachována z dřívějších stanov. Družstvo přizpůsobí výčet práv vlastním potřebám, nemůže ale členům upírat práva, která jim přiznává zákon .*
- 3. Dojde k úpravě dosavadních povinností člena družstva podle nové právní úpravy. Podle stanov základními povinnostmi člena družstva je povinnost dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů družstva . Družstvo si může výčet členských povinností upravit podle vlastních zkušeností a potřeb. Rozsah členských povinností je zásadní z hlediska posouzení, zda a do jaké míry porušuje člen družstva své povinnosti, přičemž toto porušování členských povinností může vést až k vyloučení člena z družstva. Zpracovatel návrhu stanov věnoval úpravě obsahu tohoto článku náležitou pozornost.*
- 4. Hlavní principy a důvody pro vyloučení člena z družstva se nemění. Lhůty a postupy související s vyloučením člena družstva nemůže družstvo ve stanovách upravit jinak, než jak stanoví zákon.. Jsou uvedeny základní důvody pro vyloučení člena z družstva. Vždy se jedná o porušování povinností člena družstva, které je závažné.*
- 5. Jsou uvedeny specifické důvody pro vyloučení členů – nájemců družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostorů. Důvodem pro vyloučení je i trestný čin spáchaný proti osobě, která bydlí v domě nebo majetku třetích osob. Závadným chováním člena družstva tak nemusí být dotčena přímo práva družstva nebo práva jiných členů družstva, ale i práva a majetek třetích osob.*

6. *Zákon nově výslovně stanovuje, že s převodem družstevního podílu přechází na nabyvatele právo na nájem bytu (nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu), včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu souvisejících s užíváním bytu převodcem (nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu bytu). Převodce družstevního podílu za dluhy spojené s družstevním podílem družstvu ručí. Dochází tak k zásadní změně právní úpravy, která družstvu rozšiřuje možnost uspokojení jeho pohledávek vůči bývalým členům.*
7. *Podmínky pro vznik nájmu družstevního bytu a podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření nájemní smlouvy a s užíváním družstevního bytu upravují stanovy. Tyto informace jsou dokonce povinnou náležitostí stanov.*
8. *V návrhu stanov je upraven vznik nájmu a náležitosti nájemní smlouvy. Podle nové právní úpravy družstvo jakožto pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy . Návrh stanov podmiňuje vznik nájmu vždy písemnou formou.*
9. *Při převodu družstevního podílu přechází na nabyvatele družstevního podílu nájem (příp. právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu), včetně všech práv a povinností s tím spojených. Totéž platí při přechodu družstevního podílu na dědice.*
10. *Družstvo si nově vyhradí souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti, tj. že nájemce musí družstvo předem požádat o vydání souhlasu, zda s ním smí v bytě bydlet další osoba (tuto možnost zavádí ustanovení § 2272 nového občanského zákoníku), přičemž souhlas není nutný v případě osoby blízké.*
11. *Zákon a nové stanovy družstvu umožní regulaci počtu osob v bytě. Podle nové právní úpravy občanského práva nemůže pronajímatel bránit přijetí nového člena domácnosti, ledaže tím dochází k přeplnění bytu. Tato regulace se nebude vztahovat na osoby blízké.*

Po důkladné právní analýze části nových stanov, které se týkají podmínek vzniku nájmu, práv a povinností člena družstva

souvisejících s užíváním družstevních bytů (případně družstevních nebytových prostor), jsou připravovány a budou navrženy s nejvyšší možnou pečlivostí.

Zdůvodnění:

Postavení družstva poté, co bude úprava stanov v tomto směru přijata, totiž značně komplikuje zákon o obchodních korporacích, podle něhož jakákoli pozdější změna stanov v tomto směru vyžaduje souhlas všech členů družstva – nájemců družstevních bytů a členů, kteří mají právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Z tohoto pravidla nejsou vyňata ani velká družstva, u nichž rozhoduje shromáždění delegátů.

V SBD Vítkovice byly v průběhu loňského roku kvalifikovaně analyzovány a vyhodnoceny podmínky pro další činnost družstva v oblasti uspokojování bytových potřeb svých členů podle zákona. Stanovy družstva budou plně respektovat zákon a budou instrumentem posílení účasti člena družstva na řízení a jeho rozhodování.

6. Všeobecné podmínky nájmu bytu po novele občanského zákoníku

Podmínky pro vznik nájmu družstevního bytu a podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření nájemní smlouvy a s užíváním družstevního bytu musí upravit stanovy. Tyto informace jsou dokonce povinnou náležitostí stanov. Stanovy mohou samozřejmě obsahovat také obdobná pravidla pro nájem družstevního nebytového prostoru.

Pravidla pro vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) si družstva mohou upravit podle svých potřeb.

Zdůvodnění:

Ohledně úpravy práv a povinností družstva jakožto pronajímatele a člena jakožto nájemce doporučujeme přijmout úpravu, která bude vycházet z úpravy obsažené v novém občanském zákoníku, případně mohou stanovy na obecnou úpravu nájmu bytu, resp. nájmu prostoru sloužícího k podnikání, podle občanského zákoníku odkázat.

Části stanov, které se týkají podmínek vzniku nájmu a práv a povinností členů družstva souvisejících s užíváním družstevních bytů (družstevních nebytových prostorů), je nutné připravit s nejvyšší možnou pečlivostí. Postavení družstva poté, co bude úprava stanov v tomto směru přijata, totiž značně komplikuje zákon, podle něhož jakákoli pozdější změna stanov v tomto směru vyžaduje souhlas všech členů družstva – nájemců družstevních bytů a členů, kteří mají právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Z tohoto pravidla nejsou vyňata ani velká družstva, u nichž rozhoduje shromáždění delegátů.

Nájemné :

Zákon prakticky znovu zavádí regulaci nájemného za družstevní byt a nově i družstevní nebytový prostor, a to na úrovni „nákladové ceny“, kdy nájemné může zahrnovat pouze účelně vynaložené náklady (dříve ekonomicky oprávněné náklady) bytového družstva vzniklé při správě bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu a příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice. Z tohoto ustanovení lze dovodit, že, ačkoliv zákon nerozlišuje náklady a výdaje (když z účetního pohledu ne každý výdaj je nákladem a naopak), lze do nájemného zahrnout i výdaje, které nákladem družstva nejsou (úmor ze splátky úvěru, modernizace a rekonstrukce domu aj.). Z termínu „náklady vzniklé při správě družstevních bytů“ lze dovodit, že do nájemného nelze započítat náklady spojené se správou nedružstevních bytů a nedružstevních nebytových prostor (byty a nebytové prostory v nájmu jiných osob než členů) v témže domě. Součástí nájemného může být i splátka úvěru na pořízení příslušného domu (bytu).

Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice není zákonem specifikován, ani není jeho tvorba povinná, nadále doporučujeme tvorbu dlouhodobé zálohy ponechat.

Družstvo ve svých pravidlech vymezí, jaké opravy bude hradit družstvo a jaké opravy budou hradit členové – nájemci družstevních bytů.

Doporučená struktura nájemného tedy nadále zahrnuje 3 složky: příspěvek na správu stanovený pevnou částkou (nezálohová část nájemného), krátkodobá (roční) záloha určená na běžné provozní náklady a výdaje a dlouhodobá záloha na opravy, modernizace a rekonstrukce (zálohové části nájemného). Krátkodobá záloha na nájemné se po skončení kalendářního roku vypořádá (rozdíl je zúčtován s dlouhodobou zálohou), dlouhodobá záloha se s nájemci nevyúčtovává a její zůstatek se převádí do příštího roku.

V návaznosti na proces schvalování a přijetí nových Stanov družstva jsou připravovány v rámci stanovené působnosti představenstva družstva Všeobecné smluvní podmínky nájmu bytu (nebytového prostoru) v podmínkách bytového spoluvlastnictví.

Úplné znění těchto podmínek je k nahlédnutí i ke stažení na informační desce na webových stránkách družstva www.sbd-vitkovice.cz.

Všeobecný právní rámec pro nové podmínky nájmu bytu určuje zákon o obchodních korporacích, který odkazuje ve věcech nájmu družstevního bytu na ustanovení nového občanského zákoníku upravující nájem bytu (§2235 - § 2296), nestanoví-li zákon o obchodních korporacích jinak. Nový občanský zákoník (§ 2240) naopak uvádí, že podmínky pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu a práva a povinnosti nájemce a pronajímatele jsou obsaženy v zákoně o obchodních korporacích a ve stanovách bytového družstva.

Podmínky pro vznik nájmu družstevního bytu a podrobnější úpravu práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření nájemní smlouvy a užíváním družstevního bytu musí upravit Stanovy SBD Vítkovice. Tyto náležitosti jsou dokonce povinnou náležitostí stanov. Výčet nejdůležitějších ustanovení je uveden v části 5. tohoto Informátoru.

7. Podmínky převodu bytu do osobního vlastnictví po 1.1.2014

Dnem 1. ledna 2014 nabývá účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve kterém je zahrnuta také nová právní úprava vlastnictví bytů pod názvem „Bytové spoluvlastnictví“ (§ 1158 až 1222). Dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku došlo ke zrušení dosavadní zákonné úpravy vlastnictví bytů, včetně podzákoných norem s touto úpravou souvisejících či na ni navazujících. Jde především o zrušení zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

S účinností od 1.1.2014 byl přijat vládní návrh zákona č. 311/2013 Sb. o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, který nově upravuje podmínky bezúplatného převodu vlastnického práva k jednotce.

Úkolem nového zákona je :

- umožnit i nadále bezúplatný převod jednotek z vlastnictví dřívějších družstev v domech pořízených se státní pomocí oprávněnému členu družstva

Oprávněným členem se pro účely převodu vlastnického práva k jednotce rozumí fyzická osoba-člen družstva, jehož nájemní vztah k bytu, 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 uplatnili 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).

Oprávněným členem se také rozumí, jsou-li splněny podmínky, společně manželé, pokud jsou společnými členy družstva.

- vyřešit odložený vznik SVJ jako právnické osoby v případě, kdy původním vlastníkem budovy bylo dřívější SBD nebo LBD

Praktický dopad nové právní úpravy na družstvo spočívá v ustanovení § 24 zákona č. 311/2013 Sb., který upravuje odložený vznik Společenství vlastníků jednotek (SVJ). Pokud bude družstvo vlastníkem jednotek v budově a jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se nesníží na méně než jednu polovinu, bude družstvo správcem domu a pozemku. Při převodu dalších jednotek do vlastnictví nebude třeba prokazovat katastrálnímu úřadu vznik SVJ.

- zachovat bezúplatnost převodu pozemků z vlastnictví státu podle zákona o majetku státu

Zákon upravuje podmínky bezúplatného převodu vlastnického práva k jednotkám ve vlastnictví družstva, které vzniklo přede dnem 1. ledna 1992 (týká se i bytových družstev, která jsou právními nástupci), do vlastnictví oprávněných členů, pokud k tomuto převodu dochází na základě rozhodnutí družstva učiněného po dni nabytí účinnosti tohoto zákona 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. května 1959 do 31. prosince 1992¹ (dále jen „právní předpisy o družstevní bytové výstavbě“).

Převod vlastnického práva k jednotce z družstva oprávněnému členovi je bezúplatný; tím není dotčena povinnost oprávněného člena uhradit družstvu náklady s převodem spojené. Majetková účast oprávněného člena v družstvu, označovaná podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě jako členský podíl, jimž se člen nebo jeho právní předchůdce podílel na financování výstavby domu s převáděnými jednotkami je ve vztahu mezi družstvem a oprávněným členem vypořádána dnem, kdy tento člen nabyl jednotku do vlastnictví.

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. Součástí smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce je také ujednání o vzájemném vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy. Vzájemným vypořádáním se rozumí vyrovnání jak

nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele jednotky. Vlastnické právo k jednotce lze převést až po vypořádání těchto závazků.

Jednotkou převáděnou z vlastnictví družstva oprávněnému členovi je v domě s byty a nebytovými prostory, ve kterém nabyt vlastnické právo alespoň k jedné jednotce nabyvatel přede dnem 1.1.2014, jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb. S převodem vlastnického práva k jednotce přechází spoluvlastnický podíl na společných částech domu a družstvo je povinno převést i spoluvlastnický podíl na pozemku, je-li jeho vlastníkem. Velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

V domě s byty a nebytovými prostory, ve kterém nebylo přede dnem 1.1.2014 převedeno vlastnické právo ani k jediné jednotce, se převáděnou jednotkou rozumí jednotka jako věc nemovitá podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví, která zahrnuje vedle bytu, také spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci; společnou částí nemovité věci je také pozemek, je-li družstvo jeho vlastníkem.

Je-li v domě nebytový prostor, který je jednotkou podle zákona o vlastnictví bytů nebo jej zahrnuje jednotka jako nemovitá věc podle občanského zákoníku, který vznikl na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ze společných prostor domu, se nepřihlíží k podlahové ploše převáděného nebytového prostoru.

SBD Vítkovice vzniká po 1.1.2014 podle Zákona č. 311/2013 Sb. povinnost svolat shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství v případě, že se snížil podíl družstva na společných částech domu na méně než jednu polovinu, a to i v případech, kdy ke snížení podílu družstva pod 50% došlo před 1.1.2014. Lhůta pro svolání shromáždění je 90 dnů ode dne doručení listin dokládajících snížení podílu družstva na domě. U domů s již sníženým podílem skončí tedy lhůta 31.3.2014.

Podle stavu k 31.12.2013 bude SBD Vítkovice iniciovat založení společenství vlastníků v termínu do 31.3.2014 v celkem 18-ti domech, kde byly, s ohledem na výši spoluvlastnického podílu družstva nižšího než 50%, splněny podmínky pro jeho vznik :

stř.	adresa
2040	Opavská 1008/3, 1009/5
2160	Slavíkova 1389/2, 1390/4, 1391/6
2261	Hlavní 1113/16, 1114/14
2262	Hlavní 1111/20, 1112/18
2292	Sokolovská 1222/36, 1223/34

stř.	adresa
2321	Žilinská 1374/26, 1375/28
2370	Otty Synka 1829/20
3300	Výškovická 2612/64
3421	Volgogradská 2520/47
4020	Vítězná 2754/9D
4050	Vítězná 2634/10
4273	Varenská 2941/12
4440	Vítězná 2726/9C
5080	Nám. Gen. Svobody- 2034/4, 2035/3, 2036/2, 2037/1
5130	Krakovská 1104/13, 1103/11
4320	Budečská 2686/11
3220	P. Lumumby 2312/48 , 2311/50, 2310/52
5150	Krakovská 1107/3, 1108/5

V budoucnu lze očekávat vznik společenství vlastníků v dalších 128 objektech družstva, kdy počet oprávněných žadatelů dosahuje více než 50%.

8. Programy podpory regenerace bytových domů v roce 2014

Dle Nařízení vlády č. 269/2013 Sb., kterým se mění Nařízení vlády č. 468/2012 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů bude možné pokračovat ve vyplácení dotací z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení poskytnutých na opravy a modernizace bytových domů v letech 2001 až 2012 i v případech, kdy byl původní úvěr splacen úvěrem novým (refinancování úvěru).

Příjemci dotací, tedy i naše družstvo, mohou od 9.9.2013 využít refinancování k získání výhodnějších úvěrů a neztratí přitom nárok na dotace, pokud splní následující podmínky : nově sjednaný úvěr, čerpaný v rámci refinancování, bude poskytnut pouze k úhradě jistiny a úroků původně dotovaného úvěru a příjemce požádá o uzavření dodatku smlouvy o dotaci a předloží potvrzení úvěrující banky o splacení původně dotovaného úvěru.

Poskytovaná dotace slouží dle Nařízení vlády pouze ke krytí části úroků z úvěru na opravy a modernizace bytových domů a může být tedy vyplácena maximálně do výše celkových skutečně uhrazených úroků z dotované části úvěru. Vzhledem k tomu, že některé úvěry se dostaly již do poslední třetiny maximální délky patnáctiletého dotačního období, připravuje Fond ve spolupráci s ČMZRB plošnou kontrolu plnění podmínek programu PANEL. Všichni příjemci dotace tak budou povinni před každou výplatou splátky dotace dokládat údaj o celkové částce uhrazených úroků z úvěrů podporovaných dotací. V případě, že by k datu výplaty splátky dotace celková částka dotace převýšila uhrazené úroky, bude výplata dotace pozastavena.

Program PANEL 2013+

Nařízením vlády č. 468/2012 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení byl otevřen v 01/2013 program státní podpory komplexních oprav a modernizací bytových domů formou nízkouročených úvěrů z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení. Celkový objem prostředků pro rok 2013 byl stanoven ve výši 710 mil. Kč. Pro letošní rok je vládou schválen limit 700 mil. Kč. SBD Vítkovice v roce 2013 program nevyužilo z důvodu, že v roce 2013 nebyl notifikován proces umožnění čerpat podporu v režimu blokové výjimky a prostředky byly z programu poskytovány pouze v režimu de minimis.

Program JESSICA

Správce fondu rozvoje měst Komerční banka, a.s. bude v roce 2014 poskytovat nízkouročené úvěry z prostředků SFRB získaných z evropských fondů. Prostředky lze čerpat na opravy a modernizace bytových domů v znevýhodněných zónách měst s Integrovaným plánem rozvoje měst. SBD Vítkovice v těchto zónách bytový fond nevlastní.

9. Problematika dlužníků v SBD Vítkovice po 1.1.2014

Podle Stanov družstva a vnitřních pravidel hospodaření SBD Vítkovice v souladu se zákonem má družstvo právo trvat na řádném plnění peněžitých závazků nájemce, a to ve výši stanoveného předpisu nájemného a plateb za poskytované služby spojené s bydlením.

Do 31.12.2013 platilo : Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatky z prodlení ve výši 2,5 promile denně z dlužné částky, minimálně 25,-- Kč za každý i započatý měsíc. Nařízení vlády, které tuto sankci upravovalo bylo v souvislosti s rekodifikací soukromého práva 1.1.2014 zrušeno.

Od 1.1.2014 bude družstvo uplatňovat úrok z prodlení ve výši která odpovídá znění zákona o službách

Zdůvodnění:

Od 1.1.2014 je družstvo oprávněno účtovat dlužníkům při prodlení s hrazením nájemného úrok z prodlení podle nového zákona, resp. podle nového vládního nařízení. V současné době je tento úrok ve výši repro sazby + 8 procentních bodů a do budoucna nelze očekávat zásadní zvýšení.

Podle zákona o službách č. 67/2013 Sb. dostane-li se poskytovatel služeb (družstvo) nebo příjemce služeb (nájemce bytu) do prodlení s peněžitým plněním, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé straně poplatek 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. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu.

Po 1.1.2014 tak dojde k podstatnému snížení sankcí, které jsou příjmem správy a zdrojem financování správních činností družstva. Případné zařazení vyšších úroků z prodlení do stanov by mohl soud rozhodnout za neplatné. Z těchto důvodů nebylo zvýšení úroků z prodlení do nových stanov družstva od 1.1.2014 zahrnuto.

S prodlením dlužníka jsou spojena tato práva plynoucí družstvu z jeho stanov :

- právo družstva trvat na řádném plnění peněžního závazku nájemce,
- právo družstva na zaplacení poplatků nebo úroků z prodlení,
- právo družstva odstoupit od nájemní smlouvy

Družstvo vymáhá splnění peněžitých závazků nájemce družstevního bytu nebo garáže :

- **mimosoudně, pokud neuplynulo po splatnosti více než 90 kalendářních dnů,**
- **mimosoudně nebo soudně, pokud uplynulo po splatnosti více než 90 kalendářních dnů a nominální hodnota pohledávky v jednotlivém případě nepřesahuje 10.000,00 Kč. O způsobu vymáhání rozhoduje ředitel družstva na návrh vedoucího právního oddělení,**
- **soudně, pokud uplynulo po splatnosti více než 90 dnů a nominální hodnota pohledávky přesahuje 10.000,00 Kč a jsou dokladovány veškeré požadované listinné důkazy.**

Ve fázi soudního i mimosoudního řešení pohledávek může uplatnit družstvo zcela výjimečně institut prominutí poplatků nebo úroků z prodlení v rozsahu :

- **ředitel družstva až do výše 20.000,00 Kč v jednotlivém případě,**
- **představenstvo bez omezení až do výše 100% příslušenství pohledávky podle návrhu ředitele**

10.Kontaktní místa SBD Vítkovice, telefonní seznam

Úsek ředitele a úsek ekonomický - Přemyslovců 7, 709 71 Ostrava Mar.Hory			
sekretariát podatelna	Holešová Štvrtnová mobil	556205411 556205411 602 702 946	druzstvo@sbd-vitkovice.cz
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	Čuboková	556205413	marie.cubokova@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.cz
nájemné Ostrava	Bystronová	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.	Raždíková	556205440	jana.razdikova@sbd-vitkovice.cz
	Wasíková	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 15, 700 30 Ostrava Hrabůvka			
BOZP	Čáповá	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	Nytrová	556205461	
bytové	Ing. Janeček	556205458	zdenek.janecek@sbd-vitkovice.cz
hospodářství	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

technici	Vojtášek	556205455	tomas.vojtasek@sbd-vitkovice.cz
	Herbaček	556205456	tomas.herbacek@sbd-vitkovice.cz
elektro výtahy	Ing. Buchar	556205451	vladimir.buchar@sbd-vitkovice.cz
	Táborská	556205460	
OBS - obvod Dubina, Hrabůvka, Zábřeh - Krakovská 15, 700 30 Ostrava Hrabůvka			
OBS Dubina	Kněžínková		obs-dubina@sbd-vitkovice.cz
	Vavrečková	59 671 49 93	
OBS Hrabůvka	Šimová		obs-hrabuvka@sbd-vitkovice.cz
	Weissová	59 671 69 83	
OBS Zábřeh	Gebauerová	59 671 69 80	marketa.gebauerova@sbd- vitkovice.cz
	Čáповá	59 671 44 43	obs-zabreh@sbd-vitkovice.cz
správa - vlastníci	Uřinová	59 671 69 83	lenka.urinowska@sbd-vitkovice.cz
	Svěchová		jana.svechova@sbd-vitkovice.cz
OBS - obvod Ostrava, Daliborova 54, 709 71 Ostrava Mar.Hory			
OBS Ostrava	Schwarcová	556205459	obs-ostava@sbd-vitkovice.cz
OBS - obvod Poruba, Sokolovská 1220, 708 00 Ostrava Poruba			
OBS Poruba	Markovičová	59 691 81 75	obs-poruba@sbd-vitkovice.cz
	Benešová	59 691 81 75	

Úřední hodiny na všech pracovištích SBD Vítkovice			
pondělí	7.30-11.30	12.30-16.30	
čtvrtek	7.30-11.30	12.30-16.30	

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

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