



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>Úvodní slovo předsedy představenstva SBD Vítkovice</b>	<b>2-4</b>
<b>2</b>	<b>Volby členů orgánů družstva na funkční období 2016 - 2021</b>	<b>5-7</b>
<b>3</b>	<b>Výroční členské schůze samospráv 2016</b>	<b>7-8</b>
<b>4</b>	<b>Změny vlastnické struktury bytových domů, bytové spoluvlastnictví</b>	<b>8-16</b>
<b>5</b>	<b>Zásady a pravidla výkonu správy majetku SBD Vítkovice</b>	<b>16-19</b>
<b>6</b>	<b>Upozornění na nekalé praktiky</b>	<b>20-22</b>
<b>7</b>	<b>Kontaktní místa SBD Vítkovice, telefonní seznam</b>	<b>23-24</b>

Duben 2016

Ing. Josef Klímek  
předseda představenstva, v.r.

## 1. Úvodní slovo předsedy představenstva SBD Vítkovice

*Vážení družstevníci,*

*po 1.1.2014 došlo k zásadním změnám právního prostředí v oblasti zajišťování bytových potřeb členů družstev. Novým občanským zákoníkem a zákonem o obchodních korporacích byla nově vymezena obecná i specifická práva a povinnosti jak právnických osob – obchodních korporací (tedy i družstev) tak i práva a povinnosti fyzických osob plynoucí z bytového vlastnictví nebo spoluvlastnictví.*

*Postavení bytových družstev v novém občanském a korporátním zákoně mnohdy nereflakuje zájmy bytových družstev. Bytová družstva podle zákona nesmí být uzavřena – družstevní podíl si může na trhu s byty koupit kdokoliv.*

*Již dvě desetiletí musí bytová družstva strpět nekoncepční a chaotickou privatizaci svých bytů, která je závislá pouze a jen na náladách a přáních jednotlivých členů družstva. Důsledkem nekoncepčního přístupu zákonodárců je například i to, že člen družstva, který nechce svůj byt privatizovat se nedobrovolně a proti své vůli octne v nové právnické osobě (SVJ) s úplně jinými pravidly, do kterých navíc nemůže vůbec zasahovat. Nekoncepčním přístupem k problematice privatizace bytů družstev bylo dosaženo toho, že v současné době existuje několik typů těchto společenství a zároveň existuje v ČR jen několik kvalifikovaných odborníků, kteří umí tato společenství rozlišit. Touto nekonceptností a názorovou neshodou bylo v oblasti bytového družstevnictví vytvořeno prostředí pro „podnikání chtivé“ jednotlivce i skupiny lidí, kteří toto prostředí využívají pouze k vlastnímu prospěchu.*

*Dovolte mi upozornit na jeden z mnoha případů :*

*Řada členů družstva obdržela do poštovních schránek nabídku pomoci s převodem bytu (ze svého družstevního) vlastnictví (do svého osobního) vlastnictví. Proč se někdo „namáhá“, obchází domy a vhadzuje letáky do poštovních schránek ? Odpověď je jasná: „Zadarmo ani kuře nehrabe.“ Zarážející je ovšem fakt, že člověk, který láká členy družstva na tyto „šťastné zítřky mimo družstvo“ je zvolený zástupce členů družstva. Neboli delegát, který má podle stanov družstva jednat v souladu se zájmy členů družstva. A že by „rozprodej družstevních bytů“ byl v zájmu členů družstva, to snad ne. Tento „povedený“ delegát barvitě popisuje výhody osobního vlastnictví bytu, ale poněkud „pozapomněl“ uvést, že každá mince má rub a líc neboli, že neexistují jen výhody, ale také nevýhody osobního vlastnictví bytu. To*

*„drobné opomenutí“ však naplňuje podmínku zakázané nekalé praktiky podle zákona o ochraně spotřebitele. Bude se družstvo bránit?*

*Když „tu druhou stranu mince“ neuvedl pan delegát, proto jich alespoň několik uvádím já :*

- Finanční pomoc „novým“ vlastníkům bytů stále častěji končí tak, že z vlastníka bytu se stane nájemce v cizím bytě s vysokým nájmem, protože o ten „svůj osobní“ byt přišel v exekuci, když se mu nedařilo vzorně platit tu výhodnou finanční pomoc.*
- Úhrada družstevního regulovaného nájemného (tj. bez zisku), je u bytu v osobním vlastnictví nahrazena příspěvkem na provoz a správu domu, který žádné regulaci nepodléhá, takže příspěvek může růst a růst.*
- Vlastníci zasílají své příspěvky na správu domu na účet společenství vlastníků. Pokud někteří vlastníci příspěvek neplatí, musí každý z platících vlastníků ten svůj příspěvek zvýšit tak, aby elektrárny, plynárny a vodárny nezastavily dodávku svých energií a služeb (tepla, elektřiny, vody) do domu.*
- Pokud si některý z vlastníků (třeba i realitka) obsadí svůj byt „jakýmikoli nájemcem“ nebo je bude každé 3 měsíce střídat, nemají ostatní vlastníci možnost jej jakkoli omezovat. Také spory o nerušení nebo o nepoškození domu lze řešit jenom prostřednictvím soudů.*
- Z televizních zpráv všichni víme, že se zaplacenými příspěvky na správu domu hospodaří obvykle jeden z vlastníků (předseda společenství), a pokud je zpronevěřil, mají ostatní vlastníci rovněž jedinou možnost, jak peníze získat zpět - obrátit se na soud a čekat, jestli v budoucnu exekutor alespoň část peněz vymůže.*

*Úvodem zmiňované změny zákonů významně zasahují do činností našeho družstva a aktivit jeho orgánů . Uvolněním režimu bezúplatných převodů bytů do osobního vlastnictví všem oprávněným členům družstva rozhodnutím nejvyššího orgánu v roce 2015 byl vytvořen prostor pro postupnou transformaci našeho bytového družstva z vlastníka bytového fondu na smluvního správce společenství vlastníků jednotek v domech.*

*Implementací ustanovení občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích do nových stanov družstva se družstvo plně podřídilo ustanovením těchto zákonů. Do hospodářské praxe družstva byly zavedeny i další zákonné, podzákoné a navazujících vnitrodružstevní řídicí normy a pravidla.*

*V dalším textu uvádíme nejdůležitější změny v organizaci a řízení družstva , odpovědnosti jeho členů i kolektivních volených orgánů. Vzhledem k tomu, že se*

*jedná o zásadní změny, doporučuji věnovat zvýšenou pozornost všem částem tohoto Informátoru a rovněž dokumentům, které publikuje vedení družstva na informační desce. Stanovami družstva bylo určeno, že informační deska je pro všechny členy družstva a širokou veřejnost přístupná prostřednictvím internetu, a to na webových stránkách družstva [www. sbd-vitkovice.cz](http://www.sbd-vitkovice.cz)*

*K nadcházejícím volbám, jak členů orgánů Vašich členských samospráv, tak i statutárních orgánů celého družstva, tj. členů představenstva a kontrolní komise, Vám přeji dobrou a úspěšnou volbu všech Vašich zodpovědných zástupců. V dnešní složité době, někdy plné kontroverzních zákonů, směrnic a nařízení, je a bude zodpovědné a kvalifikované rozhodování členů orgánů družstva o to významnější.*

*Děkuji za pozornost.*

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

## 2. Volby členů orgánů družstva na funkční období 2016 - 2021

Přijetím nových stanov SBD Vítkovice na shromáždění delegátů 9.6.2014 se naše družstvo plně podřídilo Zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

**Poprvé, po účinnosti nových stanov, proběhnou v letošním roce volby členů orgánů družstva v plném rozsahu volených orgánů, tj. :**

- členů výborů samospráv a delegátů členských samospráv, a to na plánovaných členských schůzích v letošním roce (představenstvo SBD Vítkovice doporučuje využít termín výroční členské schůze v 05/2016 s ohledem na sjednocení pětiletého funkčního období všech volených orgánů družstva na léta 2016 – 2021).

*Poznámka : Členové samosprávy na členské schůzi volí členy výboru samosprávy a delegáta (případně jeho náhradníka). Do výboru samosprávy se volí minimálně 3 členové. Volby členů výboru samosprávy a delegáta se zařazují na pořad jednání členské schůze samosprávy v roce, v němž končí funkční období dosavadních členů orgánu.*

- členů představenstva a kontrolní komise na pětileté funkční období na léta 2016 – 2021, a to na podzimním zasedání shromáždění delegátů, které se bude konat dne 17.10.2016.

*Poznámka : Delegáti na shromáždění volí členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise. Do představenstva se volí 9 členů a 3 náhradníci. Do kontrolní komise se volí 5 členů a 2 náhradníci. Volby členů představenstva a kontrolní komise se zařazují na pořad jednání shromáždění delegátů v roce, v němž končí funkční období dosavadních členů orgánů. Právo volit členy představenstva a kontrolní komise a jejich náhradníky mají delegáti shromáždění delegátů, kteří jsou uvedeni v seznamu delegátů ověřeném mandátovou komisí v den konání shromáždění delegátů.*

**Volební řád družstva upravuje postup družstva a volební komise při volbách členů představenstva a kontrolní komise. Ve smyslu Stanov a Jednacího řádu SBD Vítkovice jsou jeho ustanovení závazná pro všechny členy a orgány družstva.**

*Poznámka : Průběh voleb členů představenstva a kontrolní komise organizuje a řídí volební komise. Členy volební komise volí shromáždění delegátů ze svého středu veřejným hlasováním. Volební komise má 5 členů. Volební komise se volí na nejbližším zasedání shromáždění před volbami. Volební komise se bude volit na shromáždění delegátů 6.6.2016.*

*Volební komise:*

- a) zpracovává návrh volebního řádu a předkládá jej ke schválení shromáždění delegátů,*
- b) ve své činnosti se řídí schváleným volebním řádem,*
- c) shromažďuje návrhy na kandidáty navržené kterýmkoliv členem družstva, a to zvláště pro volbu členů představenstva a kontrolní komise včetně náhradníků,*
- d) předkládá shromáždění delegátů jmenovité návrhy pro volbu členů a náhradníků představenstva a kontrolní komise a sestavuje kandidátní listinu,*
- e) přijímá dotazy k předloženým návrhům a podává vysvětlení,*
- f) zajišťuje řádný průběh voleb, řídí volby, provádí sčítání hlasů za pomoci sčítatelů,*
- g) zajišťuje výsledky voleb, podává o výsledku voleb zprávu shromáždění delegátů,*
- h) sepisuje zápis o průběhu a výsledku voleb,*
- i) zajišťuje potřebná organizační opatření k řádnému průběhu tajných voleb.*

**Funkční období členů orgánů družstva podle stanov 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. Souběžný výkon funkce člena představenstva a člena kontrolní komise je neslučitelný. Do kteréhokoliv orgánu družstva mohou být zvoleny jen zletilé fyzické osoby, které jsou členy družstva, a které 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 ustanovení stanov o pravidlech jednání členů orgánů družstva a podle zásad občanského práva.

**Každý člen kteréhokoliv výkonného nebo kontrolního 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.

### **3. Výroční členské schůze samospráv 2016**

**V souladu se stanovami SBD Vítkovice přijalo představenstvo SBD Vítkovice dne 4.4.2016 rozhodnutí uložit výborům členských samospráv svolat výroční členskou schůzi samosprávy v termínu do 31.5.2016 s ohledem na termín konání shromáždění delegátů dne 6.6.2016. Podle článku 72, stanov SBD Vítkovice do působnosti členské schůze samosprávy náleží :**

- a) rozhodovat o způsobu zajištění úkolů uložených představenstvem družstva;
- b) projednávat plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu;
- c) 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;
- d) volit členy výboru samosprávy v počtu, který sama určí, minimálně v počtu 3 členů;
- e) schvalovat zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti;
- f) volit delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem;
- g) projednávat zprávy delegátů o jednání na shromáždění delegátů;
- h) 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.

***Představenstvo SBD uložilo na členské schůzi projednat, provést diskuzi k jednotlivým bodům programu a přijmout usnesení k nejméně k těmto bodům :***

- *Projednat zprávu o činnosti výboru samosprávy za rok 2015 podle čl. 72, odst. e)*
- *Projednat plán údržby a oprav střediska bytového hospodářství na rok 2016 podle čl. 72, odst. b)*
- *Schválit rozpočet střediska bytového hospodářství na rok 2016 podle čl. 72, odst. a)*
- *Projednat zprávu delegáta ze shromáždění delegátů konaného dne 8.6.2015 podle čl. 72, odst. g)*

- *Projednat a schválit hospodářské výsledky střediska bytového hospodářství za rok 2015 podle čl. 72, odst. c)*
- *Provést volbu delegáta a členů výboru samosprávy podle čl. 72, odst. d) a provést pravidelnou instruktáž o požární ochraně*

Pořad jednání si výbor samosprávy může doplnit o další záležitosti, které považuje podle působnosti členské schůze za nutné na schůzi projednat, příp. schválit. Podrobné podmínky jednání a rozhodování členské schůze samosprávy stanoví Jednací řád družstva schválený shromážděním delegátů. Podkladové materiály a dispozice ke konání členských schůzí obdrželi předsedové samospráv.

#### **4. Změny vlastnické struktury bytových domů, bytové spoluvlastnictví**

Pokud k vymezení jednotek prohlášením vlastníka a k prvnímu převodu bytové jednotky v domě, s právními účinky vkladu došlo až po 30.6. 2000, vzniklo v domě ze zákona společenství vlastníků. V těchto případech SBD Vítkovice nevykonávalo ke dni 30. 6. 2000 funkci správce cizího majetku ve smyslu ZoVB platného před účinností zákona č. 103/2000 Sb., neboť obhospodařovalo všechny jednotky v domě z pozice vlastníka těchto jednotek, tzn. neobhospodařovalo majetek cizí ale majetek vlastní.

Změny (přizpůsobení) stanov společenství vlastníků vzniklých podle zákona o vlastnictví, tj. u společenství vlastníků, která dosud vlastní stanovy nepřijala a nejsou zapsána v rejstříku společenství, se tato společenství, do doby přijetí vlastních stanov, řídí vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 371/2004 Sb. Budou-li tato společenství vlastníků přijímat vlastní stanovy, půjde v podstatě o změnu stanov, nikoliv o přijímání stanov ve smyslu §1200 občanského zákoníku za účelem založení společenství. Změny (přizpůsobování) stanov společenství vzniklých ze zákona budou přijímány toliko hlasovací většinou.

Z důvodu zákonné povinnosti přizpůsobit stanovy společenství novému občanskému zákoníku a zákonu o obchodních korporacích nejpozději do 31.12.2016, představenstvo družstva zpracovalo návrh změny stanov společenství vlastníků ze vzorových na vlastní, pravidla hospodaření společenství vlastníků a návrh smlouvy o výkonu správy pro tato společenství (varianta 1. a 2.). Složení orgánů společenství lze kombinovat v dalších variantách 3. a 4. (viz dále).



## 1. Varianta : Předseda společenství a revizor

- Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Předseda zastupuje a odpovídá společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství vlastníků podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
- Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- Za svou činnost odpovídá shromáždění vlastníků.
- Předseda je volen a odvoláván shromážděním vlastníků.
- Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká uplynutím volebního období nebo volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Jeho funkce končí uplynutím 2 měsíční (výpovědní) lhůty ode dne doručení oznámení o odstoupení revizorovi společenství vlastníků.
- Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním vlastníků před uplynutím funkčního období či uvedené 2 měsíční (výpovědní) lhůty.
- Odpovědnost předsedy (i revizora) za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- Působnost předsedy jako výkonného orgánu společenství stanoví stanovy
- Revizor je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Revizor je oprávněn nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.
- Za svou činnost odpovídá revizor shromáždění.
- Revizor je volen a odvoláván shromážděním.
- Působnost revizora stanoví stanovy
- Funkce revizora zaniká volbou nového revizora. Revizor může být z funkce odvolán shromážděním. Revizor může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně předsedovi. Jeho funkce končí nejpozději uplynutím 2 měsíců ode dne, kdy revizor doručí oznámení o odstoupení předsedovi.

## 2. Varianta : Výbor společenství a kontrolní komise

- Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru

společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.

- Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Výbor jako výkonný orgán společenství má působnost stanovenou stanovami.
- Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor uvnitř společenství jedná předseda.
- Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- Funkce člena výboru zaniká uplynutím volebního období nebo volbou nového člena výboru. Předseda společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Jeho funkce končí uplynutím 2 měsíční (výpovědní) lhůty ode dne doručení oznámení o odstoupení kontrolní komisi.
- Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním vlastníků před uplynutím funkčního období či uvedené 2 měsíční (výpovědní) lhůty.
- Odpovědnost člena výboru (i člena kontrolní komise) za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové kontrolní komise jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.
- Za svou činnost odpovídá kontrolní komise shromáždění. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda
- Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním.
- Kontrolní komise má působnost stanovenou stanovami:
- Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně výboru. Jeho funkce končí nejpozději uplynutím 2 měsíců ode dne, kdy doručí oznámení o odstoupení výboru.

3. Varianta : Předseda společenství a kontrolní komise

4. Varianta : Výbor společenství a revizor

Komentář :

- Pro modelování lze použít všechny 4 varianty složení orgánů společenství - předseda nebo výbor, revizor nebo kontrolní komise

### **Důležité upozornění pro členy družstva:**

**Členem společenství vlastníků v domech, ve kterých vniklo společenství vlastníků ze zákona, je vždy osoba vlastníka jednotky nebo jednotek (zejména v případě vlastnictví jednotek SBD Vítkovice), nikoliv družstevník - člen – nájemce bytu v domě. Vztah člena družstva vůči společenství vlastníků v domě, v těchto případech, je pouze organizační. Práva a povinnosti člena SBD Vítkovice podle stanov nejsou dotčena. Pro členy - nájemce bytu v domě platí nadále práva a povinnosti v režimu podle platných stanov družstva. Člen družstva není po vzniku společenství vlastníků v domě automaticky členem tohoto společenství.**

- V případě majority SBD Vítkovice (více než 50% spoluvlastnických podílů), složení orgánů společenství navrhuje SBD Vítkovice :
  - a) z řad individuálních vlastníků v domě
  - b) z řad členů samosprávy v domě
  - c) výjimečně - při nezájmu bydlících členů nebo vlastníků jednotek v domě - z řad funkcionářů , příp. i zaměstnanců družstva
  - d) zcela výjimečně i cizí fyzickou nebo právnickou osobu (např. smluvní realitní nebo advokátní kancelář)

Zvolený návrh a) až d) je plně v působnosti statutárního orgánu SBD Vítkovice
- V případě minority SBD Vítkovice (méně než 50% spoluvlastnických podílů), složení orgánů společenství navrhuje shromáždění vlastníků jednotek v domě :
  - a) z řad individuálních vlastníků v domě
  - b) z řad členů samosprávy v domě
  - c) výjimečně - při nezájmu bydlících členů nebo vlastníků jednotek v domě - z řad funkcionářů , příp. i zaměstnanců družstva

d) zcela výjimečně i cizí fyzickou nebo právnickou osobu (např. smluvní realitní nebo advokátní kancelář)

Zvolený návrh a) až d) je plně v působnosti shromáždění vlastníků jednotek v domě

- Za individuálního vlastníka na shromáždění vlastníků jedná a rozhoduje vlastník, případně jím zmocněná osoba
- Za spoluvlastníky jednotky na shromáždění vlastníků jedná a rozhoduje zmocněný společný zástupce, to platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění
- Za SBD Vítkovice jako člena společenství na shromáždění vlastníků jedná a rozhoduje osoba zmocněná představenstvem družstva

**Představenstvo SBD Vítkovice, podle působnosti stanovené stanovami družstva, na mimořádném zasedání dne 21.3.2016 schválilo harmonogram schůzí vlastníků s cílem přijmout vlastní stanovy společenství a zvolit orgány těchto společenství :**

harmonogram	termín	počet SVJ	
Etapa č. I.	do 30.4.2016	16	SVJ s dlužníkem BV
Etapa č. II.	1.5. – 30.6.2016	13	SVJ s podílem SBD pod 50%
Etapa č. III.	1.7. – 30.9.2016	44	SVJ s podílem SBD 50 – 75%
Etapa č. IV.	1.10. – 31.12.2016	75	SVJ s podílem SBD nad 75%

**Přehled domů, ve kterých vzniklo společenství vlastníků podle zákona č. 103/2000 Sb. :**

**Etapa č. I. - SVJ s dluhy nad 5.000,--Kč/BV (celkem 16 domů) :**

pč.	stř.	adresa
1	2232	Podroužkova - 1657/37; 1658/35; 1659/33
2	3121	Výškovická - 2564/74; 2563/76
3	3122	Výškovická - 2566/70; 2565/72
4	3152	Výškovická - 2549/102
5	3220	P.Lumumby - 2312/48; 2311/50; 2310/52
6	3260	Volgogradská - 2478/167; 2477/169; 2476/171
7	3310	Výškovická - 2585/63; 2584/65
8	3320	Výškovická - 2650/51; 2649/53; 2648/55; 2647/57; 2646/59; 2645/61

9	3350	Výškovická - 2586/97; 2587/99; 2588/101; 2589/103
10	3421	Volgogradská - 2520/47
11	4100	Gen.Hrušky - 1210/22
12	4150	J.Brabce - 2871/39
13	5130	Krakovská - 1104/13; 1103/11
14	5420	Dr.Martínka - 1138/9; 1139/11; 1140/13; 1141/15
15	5460	U Haldy - 1543/62; 1544/64
16	6030	A.Poledníka - 4/8

**Etapa č. II. - Minoritní podíl SBD Vítkovice pod 50% (celkem 13 domů) :**

pč.	stř.	adresa
1	2040	Opavská - 1008/3; 1009/5
2	2052	Spartakovců - 1151/6; 1152/4
3	2072	Jaselská - 1158/7; 1159/5
4	2160	Slavíkova - 1389/2; 1390/4; 1391/6
5	2200	Bulharská - 1421/17; 1422/19; 1423/21
6	2292	Sokolovská - 1222/36; 1223/34
7	2321	Žilinská - 1374/26; 1375/28
8	3300	Výškovická - 2612/64
9	4272	Varenská - 2940/14
10	4273	Varenská - 2941/12
11	5010	N.Gen.Svobody - 2151/25; 2152/26; 2153/27
12	5150	Krakovská - 1107/3; 1108/5
13	5600	Alb.Kučery - 1246/15

**Etapa č. III. - Majoritní podíl SBD Vítkovice 50% - 75% (celkem 44 domů) :**

pč.	stř.	adresa
1	2071	Jaselská - 1160/3; 1161/1
2	2100	Jaselská - 1171/2; 1170/4; 1169/6
3	2110	Nám.Družby - 1237/11; 1238/10; 1239/9
4	2130	Charkovská - 1257/6; 1258/4; 1259/2
5	2141	Bajkalská - 1272/7; 1273/5
6	2142	Bajkalská - 1274/3; 1275/1
7	2231	Podroužkova - 1660/31; 1661/29; 1662/27
8	2233	Podroužkova - 1654/43; 1655/41; 1656/39
9	2234	Podroužkova - 1651/49; 1652/47; 1653/45
10	2291	Sokolovská - 1220/40; 1221/38
11	2310	Žilinská - 1317/1; 1318/3; 1319/5; 1320/7
12	2322	Žilinská - 1376/30; 1377/32
13	3060	Svornosti - 2289/35; 2290/33; 2291/31
14	3111	Výškovická - 2559/84; 2560/82

15	3130	Výškovická - 2610/68
16	3190	Výškovická - 445/149
17	3250	Volgogradská - 2404/111; 2403/113; 2402/115
18	3280	Volgogradská - 122/109A
19	3380	Svornosti - 57/57
20	3410	Volgogradská - 2523/53; 2524/55; 2525/57
21	3460	Výškovická - 144/130
22	3500	Výškovická - 2539/108
23	4060	Baarova - 1161/15
24	4110	Gen.Hrušky - 1215/25
25	4130	Lechowiczova - 2843/25
26	4142	Lechowiczova - 2841/17
27	4143	Lechowiczova - 2842/15
28	4160	J.Brabce - 2876/11
29	4182	Gen.Píky - 2900/24
30	4195	Gen.Píky - 2921/11
31	4210	Baarova - 1160/17
32	4271	Varenská - 2939/16
33	4274	Varenská - 2942/10
34	4460	J.Trnky - 1151/5; 1252/5A
35	4480	J.Brabce - 2870/41
36	5121	Krakovská - 1081/12
37	5122	Krakovská - 1082/10; 1083/8; 1084/6; 1085/4
38	5160	Plzeňská - 1122/7
39	5232	Dr.Martinka - 1165/67; 1166/69
40	5290	Krestova - 1281/12; 1282/14
41	5390	Alb.Kučery - 1245/17
42	5501	Moravská - 2873/118
43	5540	Na Obecní - 1526/6
44	5610	Alb.Kučery - 1247/13

**Etapa č. IV. - Majoritní podíl SBD Vítkovice nad 75% (celkem 75 domů) :**

pč.	stř.	adresa
1	2032	Francouzská - 1001/16; 1002/14
2	2080	U Sportoviště - 1165/8; 1165/10; 1165/12
3	2090	U Sportoviště - 1162/2; 1162/4; 1162/6
4	2170	Slavíkova - 1392/8; 1393/10; 1394/12
5	2211	Jasmínová - 1615/1
6	2212	Jasmínová - 1616/3
7	2213	Jasmínová - 1617/5
8	2220	Svojsíkova - 1594/6
9	3020	Krasnoarmejců - 2131/9; 2132/11; 2133/13

10	3030	Kosmonautů - 2134/25; 2135/23; 2136/21; 2137/19
11	3050	Jižní - 2277/6; 2278/4; 2279/2
12	3090	Volgogradská - 2494/41; 2495/43; 2496/45
13	3100	Volgogradská - 2479/75; 2480/77; 2481/79
14	3112	Výškovická - 2558/86; 2557/88
15	3113	Výškovická - 2556/90; 2555/92
16	3123	Výškovická - 2562/78; 2561/80
17	3140	Výškovická - 2538/106
18	3151	Výškovická - 2550/104
19	3160	Výškovická - 2553/94
20	3240	Kischova - 2344/6; 2345/4; 2346/2
21	3270	Volgogradská - 2425/125; 2426/127; 2427/129; 2428/131; 2429/133
22	3292	Volgogradská - 2482/87; 2483/89; 2484/91
23	3330	Výškovická - 2573/87
24	3360	Výškovická - 2593/89; 2592/91; 2591/93; 2590/95
25	3370	Svornosti - 56/55
26	3430	Hýlova - 368/1
27	3440	Kubalova - 369/2
28	3450	Výškovická - 76/128
29	4090	Gen.Hrušky - 1197/2
30	4120	J.Trnky - 1149/1; 1250/1A
31	4141	Lechowiczova - 2840/19
32	4181	Gen.Píky - 2901/22
33	4183	Gen.Píky - 2899/26
34	4191	Gen.Píky - 2917/19
35	4201	Gen.Janouška - 2926/14
36	4203	Gen.Janouška - 2928/18
37	4230	Gen.Janka - 1156/1
38	4252	Varenská - 2935/20
39	4261	Hornopolní - 2955/35
40	4281	Varenská - 2946/6
41	4290	Mojmírovců - 1188/26
42	4330	Varenská - 2945/8
43	4350	Lechowiczova - 2845/21
44	4360	Lechowiczova - 2844/23
45	4470	J.Trnky - 1152/7; 1253/7A
46	5060	Mozartova - 2068/12; 2069/14; 2070/16
47	5127	Krakovská - 1078/18; 1079/16
48	5200	Dr.Martínka - 1145/25; 1146/27; 1147/29; 1148/31; 1149/33; 1150/35
49	5210	Dr.Martínka - 1151/37; 1152/39; 1155/41; 1156/43
50	5220	Dr.Martínka - 1157/53; 1158/55; 1159/57; 1160/59; 1161/61
51	5231	Dr.Martínka - 1163/63; 1164/65
52	5240	J.Kotase - 1174/27; 1175/25; 1176/23; 1177/21

53	5360	Dr.Martínka - 1509/5
54	5370	Dr.Martínka - 1489/1
55	5400	Mitušova - 1071/63; 1072/65; 1073/67
56	5410	Mitušova - 1074/69; 1075/71; 1076/73
57	5440	Na Obvodu - 1101/47
58	5490	Provaznická - 1532/9
59	5522	Moravská - 2868/104
60	6040	A.Poledníka - 5/3
61	6141	J.Maluchy - 47/18
62	6230	J.Misky - 67/2; 68/4; 69/6; 70/8
63	6250	A.Gavlasa - 49/5; 50/7; 51/9
64	6330	J.Herolda - 1562/6
65	6400	V.Košaře - 85/19; 86/21; 87/23
66	6460	V.Košaře - 104/18; 103/20
67	6510	J.Maluchy - 127/9
68	6520	J.Maluchy - 128/11
69	6590	V.Jiřikovského - 136/22; 137/24; 138/26; 139/28
70	6670	F.Formana - 235/27; 236/29; 237/31
71	6712	J.Škody - 185/8
72	6720	J.Škody - 190/5
73	6740	J.Maluchy - 225/99; 226/101; 227/103
74	6820	J.Maluchy - 202/49; 201/47
75	6830	M.Fialy - 247/3

## 5. Zásady a pravidla výkonu správy majetku SBD Vítkovice

### Základní principy činnosti a hospodaření s majetkem SBD Vítkovice :

1. Obecně platí, že družstvo hospodaří se svým majetkem, tedy i s bytovým a domovním fondem, a to v rámci předmětu své činnosti stanoveného stanovami družstva.
2. Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva. Podmínky a rozsah uplatňování vlastnického práva řeší obecně platné právní předpisy, stanovy a navazující vnitrodružstevní pravidla podle rozhodnutí orgánů družstva.
3. Podle platných stanov družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat i jinou činnost, pokud tím



neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.

4. Podle Stanov SBD Vítkovice, pokud v okruhu působnosti družstva vznikne společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku, ztrácí orgány družstva pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.
5. V případě, že před 1. 7. 2000 nepřevadlo SBD Vítkovice do vlastnictví oprávněného člena ani jednu bytovou jednotku v příslušném domě, byť bylo do katastru nemovitostí vloženo i prohlášení vlastníka, nemohlo se družstvo stát správcem domu, neboť všechny jednotky v domě obhospodařovalo z pozice vlastníka těchto jednotek (svého majetku), nikoliv smluvního správce.
6. Povinnost správce mohlo ke dni 1. 7. 2000 vykonávat družstvo pouze v případě, že došlo k převodu do vlastnictví oprávněného člena alespoň jedné jednotky před 1. 7. 2000. Pouze v takovém případě se mohlo SBD stát ve smyslu § 9 zákona o vlastnictví bytů, platného před účinností zákona č. 103/2000 Sb., správcem neboli osobou, která vykonává správu majetku.

<p><b>Základní principy činnosti družstva při výkonu správy SVJ s podílem majetku SBD Vítkovice :</b></p>
---

1. Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou společných částí a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v platných právních předpisech, zejména v občanském zákoníku a v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a ve vlastních stanovách SVJ.
2. Činnostmi správy domu a pozemku zajišťovanými smluvně družstvem z hlediska provozního a technického, pokud není smlouvou o správě stanoveno jinak, se rozumí zejména
  - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
  - společných částí domu;
  - technických zařízení domu jako společných částí; a společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení

nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;

- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

**3. Činnostmi správy domu a pozemku zajišťovanými smluvně družstvem z hlediska správních činností, pokud není smlouvou o správě stanoveno jinak, se rozumí zejména**

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
- d) vedení seznamu členů společenství,
- e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
- g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;

- h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
4. Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se
- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
  - c) pojištění domu;
  - d) nájmu společných částí domu;
  - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků,
  - f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, diesellagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu STA apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
  - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
  - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

## 6. Upozornění na nekalé praktiky

**Motto: „Všichni chtějí naše dobro, tak jim ho nedávejme hloupě levně.“**

Nabytím účinnosti rozhodnutí shromáždění delegátů o povolení převodů bytů do vlastnictví členů družstva, nastala pro novopečené „osobní vlastníky“ bytů nová situace: stali se v rámci společenství vlastníků „cílovou skupinou“ pro podnikatele, kteří působí na realitním trhu jako dodavatelé prací a služeb potřebných pro provoz bytových domů.

Jedná se o podnikatele i podnikavce - jednotlivce i firmy, poskytující vlastníkům bytů služby finanční, správcovské, stavební a servisní na provoz, opravy a údržbu domů (výtahy, plynová zařízení, elektrické a jiné rozvody, revize atd..).

Pokud bychom chtěli parafrázovat známé rčení, že „vojna není kojná“, tak o trhu realitních služeb to platí dvojnásobně.

Vznik „nových“ vlastníků bytů, kteří musí podle zákona založit právnické osoby, tzv. Společenství vlastníků, je pro určitou část uvedených podnikatelů „vítanou příležitostí“, neboť dobře vědí, že budou jednat s nezkušenými a „nezkaženými“ (neopatrnými) zákazníky, kterým stačí zalichotit, strčit flašku nebo slíbit provizi, a dosáhnou u nich schválení a podepsání smlouvy, která jim zajistí snadný zisk (či výnos ze smluvní pokuty) na několik let dopředu. (Finta zní prostě: smlouva na tři roky, a teprve potom ji lze vypovědět.)

Jako nástroj ochrany vlastníků sice má působit povinnost výboru nebo předsedy společenství vlastníků: projednávat, schvalovat a podepisovat všechny smlouvy pouze podle pravidel stanovených zákonem (tj. s péčí řádného hospodáře a s odpovědností za škodu zajištěnou celým jejich majetkem), ale bohužel právě po založení a někdy i před založením nového Společenství vlastníků nastává pro vlastníky nevyvážený stav, kdy „spolu jednají“ velká obchodnická nezkušenost (nových členů orgánů Společenství) na straně jedné a velká zkušenost (protřelých dodavatelů prací a služeb) na straně druhé. A pokud si členové orgánů nezajistí odbornou podporu, lze „výsledek“ takových jednání snadno předpovědět.

### Popis nekalých praktik

Stejně jako na každém jiném trhu (např. s ojetými automobily nebo potřebami pro domácnost), působí i na trhu realitních služeb vedle solidních firem také šmejdi.

K rozpoznání „šmejdů“ existuje řada „poznávacích znamení“, která jsou v zákoně o ochraně spotřebitele souhrnně označovaná jako „Nekalé obchodní praktiky,“ přičemž nekalé obchodní praktiky jsou zakázány.

Nekalá obchodní praktika je takové jednání dodavatele zboží nebo služeb, které může ovlivnit či podstatně ovlivňuje rozhodování spotřebitele o tom, zda a od koho si službu nebo zboží objedná nebo ne; a je v rozporu s odbornou péčí dodavatele.

Dokonce existují dva stupně nekalých praktik, a to agresivní praktiky a klamavé praktiky. Agresivní praktika je takové obchodní jednání, v jehož rámci dodavatel svým obtěžováním, nepatřičným ovlivňováním nebo donucováním výrazně zhoršuje (omezuje) spotřebiteli možnost svobodného rozhodnutí, zda si zboží nebo službu objedná právě u něj nebo ne. Klamavá praktika je takové obchodní jednání, v jehož rámci dodavatel:

- použije nepravdivý údaj,
- použije údaj sice pravdivý, ale účelem jeho použití je uvést spotřebitele v omyl,
- „opomene“ uvést důležitý údaj, nebo
- uvede důležitý údaj tak, že je nesrozumitelný či nejednoznačný, nebo
- nabízí služby formou srovnávací reklamy („jsme levnější než družstvo“).

## **Zkušenosti z praxe**

Z „nových“ zkušeností lze jako „příklad“ použití klamavé nekalé praktiky uvést rozesílání letáků do schránek členů družstva, které nabízejí „upřímnou pomoc“ při převodech družstevních bytů do osobního vlastnictví vyličením pouze „světlych zítřků“ mimo družstvo.

„Zářným“ příkladem použití agresivní nekalé praktiky je přímá nebo nepřímá účast zástupců či dokonce majitelů různých správcovských firem při schůzích Shromáždění vlastníků, pod záminkou „pohotové“ prezentace jejich nejvýhodnější nabídky, (ale ve skutečnosti proto, aby „dohlédli na svého koně, jak prosazuje jejich „byznys“ a hlavně na to, aby jim ti naivkově rychle schválili správcovskou smlouvu, neboli se zavázali posílat jim peníze za službu, o jejímž skutečném rozsahu vůbec nic neví), a to s „logickými argumenty“, že přece ta smlouva je stejná pro všechny, a ten současný správce je tak strašně drahý, tak rychle, pryč s ním.“

To vše se „klidně“ děje v době, kdy užívání obou uvedených praktik je protizákonné.

## Závěry

1. „Dva hlavní pomocníci“ nekalých prodejců a dodavatelů (šmejdů) jsou: nedodržení postupu stanoveného pro rozhodování orgánů Společenství vlastníků a hra na spěch. (Přítom i lidové pořekadlo varuje: „Rychle se jenom krade. Bo, aby je nechytili.“)
2. Společenství vlastníků by zejména v počátku své činnosti nemělo bez předcházejícího „výběrového řízení“, v jehož rámci bylo provedeno srovnání výhodnosti nabídek (návrhů smluv) doručených od nejméně 3 až 5 dodavatelů, schválit a podepsat opravdu žádnou smlouvu (mimo drobné nákupy).
3. Členové statutárního orgánu (výboru) Společenství vlastníků mají povinnost vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře s dopadem do jejich majetkových poměrů v případě vzniku škody, proto má výbor právo požadovat od nejvyššího orgánu (shromáždění vlastníků), schválení smluv na využívání odborných služeb, např. stavebního technika, právníka, ekonomu či jiného specialisty (nejen v souvislosti s prováděním zateplení nebo rekonstrukcí), protože jak vyplývá z praxe, společenství může využitím jejich často již „preventivních rad či stanovisek“ ušetřit (i se zohledněním jejich ceny za služby) zpravidla 30 % nákladů na provozování domu.

## Doporučení

1. Nepodepisujte žádnou smlouvu, objednávku ani jiný dokument hned, ale až „zítra,“ až si po přečtení smlouvy vypočítáte a odpovíte na tuto otázku: „a co se bude dít, když nesplním, co mám?“
2. Neplaťte žádné zálohy, a to na jakékoli dodavatelem požadované účely, protože se vždy najde jiný dodavatel, který není tak „ekonomicky mimo,“ že bez záloh (peněz na to, aby vůbec začal něco dělat) není schopen podnikat. Společenství (dům) přece nikomu nikam před povinností zaplatit podle smlouvy za řádně dodanou práci či službu neutěče.
3. Nerozumíte-li kterékoli věť v textu smlouvy, neptejte se dodavatele (řekne Vám, co on potřebuje), ale kteréhokoli právníka (třeba emailem), zda by takovou větu nebo smlouvu on sám podepsal. „Tisícovka“ může výbor uchránit před povinností hradit ostatním vlastníkům ve společenství vzniklou škodu, či uchránit všechny vlastníky před nutností hradit i několik let vyšší příspěvek, protože se např. musí opravy provádět znovu („firma odflákla, inkasovala a zmizla“ atd....).
4. Pro účinnou obranu před šmejdou je užitečné, ještě před zahájením stavebních akcí, prováděním oprav a údržby domu nebo uzavřením smlouvy o servisu zařízení, přečíst si na internetu aktuální novinky o nekalých obchodních praktikách.

## 7. Kontaktní místa SBD Vítkovice, telefonní seznam

Úsek ředitele a úsek ekonomický - Přemyslovců 7, 709 71 Ostrava Mariánské Hory			
sekretariát, podatelna	Štvrtnová mobil	556205411 602 702 946	druzstvo@sbd-vitkovice.cz
ředitel	Ing. Javorská	556205410	alena.javorska@sbd-vitkovice.cz
asistent	Ing. Beník	556205414	marian.benik@sbd-vitkovice.cz
obchodně. ek. náměstek	Ing. Mrvová	556205412	marketa.mrvova@sbd-vitkovice.cz
hospodaření samospráv		556205420	
mzdová účtárna	Ing. Adamiková	556205413	monika.adamikova@sbd-vitkovice.cz
fakturace	Kočí	556205423	monika.koci@sbd-vitkovice.cz
	Vašíčková	556205425	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	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 referát	Ing. Rosypálková	556205434	hana.rosypalkova@sbd-vitkovice.cz
	Václavíková	556205433	erika.vaclavikova@sbd-vitkovice.cz
bytové a členské záležitosti.	Raždíková	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	Čáповá	556205486	lada.capova@sbd-vitkovice.cz
Technický úsek - Daliborova 54, 709 71 Ostrava Mariánské Hory			
technický náměstek	Ing. Šimíček	556205450	petr.simicek@sbd-vitkovice.cz
údržba, dispečink	Drábek	556205462	michal.drabek@sbd-vitkovice.cz
	Ing. Buchar	556205451	vladimir.buchar@sbd-vitkovice.cz
fakturace	Nytrová	556205461	
bytové hospodářství	Ing. Janeček	556205458	zdenek.janecek@sbd-vitkovice.cz

<b>vodoměry</b>	Míček	556205457	michal.micek@sbd-vitkovice.cz
<b>technici</b>	Bradová	556205452	regina.bradova@sbd-vitkovice.cz
	Matulová	556205454	iveta.matulova@sbd-vitkovice.cz
	Gebauerová	556205456	marketa.gebauerova@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 Mariánské 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>Korespondenční adresa pro doručování členům představenstva a členům kontrolní komise</b>	
---	--

Přemyslovců 7, 709 71 Ostrava Mariánské Hory	druzstvo@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. 556205462, 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