

Vážení členové, klienti a obchodní partneři družstva, dovolujeme si Vám nabídnout další číslo občasníku družstva ve kterém bychom vám chtěli poskytnout informace z oblasti družstevnictví.

Určitě je víc než jeden důvod proč sjednat správu společných částí domu u SLOVÁCKA, stavebního bytového družstva

- SBD Slovácko zajišťuje správu domů a bytů více jak 40 let (nyní cca 5.000 bytů)
- disponujeme správním aparátem s bohatými zkušenostmi v oblasti správy a údržby bytových domů
- správu vykonáváme nejen pro vlastní domy a byty, ale také pro nově vzniklá bytová družstva a společenství vlastníků
- jsme členem Svazu českých a moravských bytových družstev, což nám umožňuje čerpat zkušenosti při zajišťování této činnosti i z ostatních družstev, ale i možnost podílet se prostřednictvím SČMBD na připomínkování a tvorbě zákonů a předpisů týkajících se společného bydlení.

Svým klientům nabízíme zajišťování těchto činností:

A) V OBLASTI EKONOMICKÉ

- vedení podvojného účetnictví podle platných právních předpisů na vlastním účtu klienta
- vyhotovení roční účetní závěrky a podkladů pro daňové priznání včetně povinných příloh a daňového priznání
- roční plán hospodaření domu včetně rozpisu zálohových plateb do jednotlivých bytů
- vyúčtování za dům (případně podle sekcí) včetně rozúčtování do bytů
- měsíční přehled neplatičů
- měsíční kopie výpisu z účtu
- čtvrtletní nebo měsíční výsledovka hospodaření včetně kopií faktur (přehled příjmů a výdajů nákladů a výnosů)
- výhodné pojištění u a.s. Kooperativa, se slevou na pojištění domácností 10 % u této pojišťovny
- vypracování dohod o provedení práce a dohod o pracovní činnosti pro klienta, včetně zpracování mezd
- zajištění přihlášení a odhlášení zaměstnanců klienta k sociálnímu a zdravotnímu pojištění, včetně zpracování výkazů
- evidence listů důchodového pojištění zaměstnanců klienta
- vystavení potvrzení o zdanitelných příjmech a odvedených zálohách daně z příjmu fyzických osob

B) V OBLASTI SLUŽEB SPOJENÝCH S BYDLENÍM

- na základě smluv uzavřených s dodavateli, dodávky tepla, vody, plynu elektrické energie, kontrolu faktur těchto dodávek, předpis záloh a vyúčtování skutečných nákladů za dům a za jednotlivé byty, včetně případného reklamačního řízení
- prohlídky a revize technických zařízení (domovní kotelny, prádelny, mandlovný, výtahy) a společných rozvodů (elektro, plyn, STA) ve společných částech domu (případně i bytů), podle platných předpisů
- předepsané kontroly požární ochrany (revize hasičích přístrojů, hydrantů, požárních vodovodů), bezpečnosti a ochrany zdraví
- servisní službu k měřičům tepla a vodoměrům v bytech včetně odečtů spotřeb

C) V OBLASTI TECHNICKÉ

- zpracování plánů oprav dlouhodobých nebo krátkodobých s vyčíslením předběžných nákladů a doporučením výše tvorby zálohy na opravy
- opravy a rekonstrukce společných částí domu v rozsahu podle požadavku klienta a na základě výběru dodavatele klientem
- výkon stavebního dozoru podle požadavku klienta
- vypracování energetického auditu pro dům
- statické posouzení domů a jednotlivých konstrukcí s vytypováním případných vad a poruch s návrhem na technické řešení oprav
- možnost využití kapacit střediska údržby SBD - výměna stupaček, montáž regulace a měření tepla v bytech, výměna vodoměrů, opravy a výměny vodorovných rozvodů včetně armatur, opravy a výměny zařizovacích předmětů a radiátorů, opravy elektrorozvodů silnoproud a slaboproud, malířské a natěračské práce
- odstraňování závad zjištěných při kontrolách a revizích

D) OSTATNÍ SLUŽBY

- zastupování u soudu, vymáhání pohledávek od neplatičů
- poradenství v oblasti ekonomických, technických a právních problémů spojených se správou domu a se společným bydlením, vypracování domovního řádu
- zajištění státních dotací na opravy panelových domů

PRO VLASTNÍKY BYTŮ JSME PŘIPRAVENI ZAJIŠTIT

- vypracování nájemní smlouvy k jednotce
- vypracování vyjádření správce společných částí domu ke stavebním úpravám v bytě pro stavební úřad
- kontrolu technického stavu bytu včetně vyhotovení zápisu
- zajištění revizí elektroinstalace, elekto a plynospotřebičů v bytě

Ze široké škály nabídky našich činností jsme připraveni vypracovat návrh smlouvy o zajištění komplexní správy společných částí domu, nebo smlouvu podle vybraných činností, které budeme v rámci smlouvy zajišťovat. Podle rozsahu nasmlouvaných činností jsme připraveni navrhnout cenu za poskytovanou službu. Činnosti mimo smlouvu lze případně realizovat na základě samostatných objednávek a dohod.

Naší snahou je nejen poskytovat a zabezpečovat služby majitelům domů a bytů na vysoké profesionální úrovni, kvalitně a včas, ale i radou a odbornou pomocí přispět členům výborů společenství vlastníků nebo představenstva družstva se zvládnutí zodpovědného plnění povinností uložených právními předpisy v oblasti správy společných částí domů a bytů.

Ze závěrů Shromáždění delegátů

konaného dne 22. května 2003

Shromáždění delegátů mimo jiné schválilo:

- Výroční zprávu a účetní závěrku družstva k 31. 12. 2003.
- Zařazení členů družstva nebydlících v družstevním bytě nebo neužívajících družstevní garáž, do samosprávy nebydlících.
- Likvidaci nepohyblivých skladových zásob.

Shromáždění delegátů uložilo představenstvu družstva:

- Zveřejnit seznam zásob nabízených k odprodeji na vývěsce v sídle SBD.
- Svolat aktiv předsedů samospráv

Shromáždění delegátů uložilo výborům samospráv:

- Zpracovat požadavky na opravy a rekonstrukce společných částí domů na rok 2004.

JAK VYBÍRAT PLASTOVÁ OKNA

Před koupí plastového okna je vždy třeba si všimnout o jaký typ plastového profilu se jedná, jaký je počet vzduchových komor v profilu, běžně se vyrábí tří až šestikomorový. Ptejte se i na to, jaký typ celoobvodového kování a těsnění firma používá, jaké jsou parametry a skladba skla a zda je v ceně zahrnuta DPH, doprava nových oken, jejich osazení a zajištění ostění, demontáž a odvoz starého okna. Výrobce například použije levnější druhy kování, výztuže či těsnění, což sníží cenu okna, a kupující vidí, že zdánlivě stejné okno je někde levnější, jinde dražší. Přitom se toho dosáhlo výlučně použitím levnějších a méně kvalitních komponentů. Jednoznačně si definujte požadavky na funkci, rozměr, ve které místnosti chcete dosáhnout zvýšeného odhlučnění za pomoci oken, nebo chcete ušetřit na vytápění, ve kterém poschodí bydlíte, jestli se bude váš panelák zateplovat. Informace o plánovaném nebo již vykonaném zateplování jsou důležité, protože se od nich odvíjí i způsob uložení okna a nastane i změna teplotních údajů v interiéru i na fasádě po regulaci topení. Osazování oken je rozděleno podle výškových skupin. Čím výše bydlíte, tím vyšší jsou nároky na statiku okna a jeho výztuž. Je totiž rozdíl v zatížení větrem a v teplotách v přízemí a například ve 12. poschodí. Tepelně izolační vlastnosti okna se označují písmenem k nebo U. Normou doporučená hodnota pro novostavby je $k = 1,7$ a pro rekonstrukce $k = 2,0$. Z toho vyplývá, že s obyčejným izolačním dvojsklem s hodnotou $k = 2,9$ se těchto doporučení nedá dosáhnout. Zároveň použití takového skla může v chladnějších měsících způsobit nadměrné srážení vody na vnitřní straně okna. Proto si prověřte, jaké sklo nabídka zahrnuje.

Nová okna však všechny problémy nevyřeší

Výměna oken bez předchozího zateplení domu nemá velký smysl. Smysl samozřejmě má dojde k úspoře energie ve výši 10-25% z celkové spotřeby tepla na vytápění. Ve snaze uspořit však dochází k nebezpečí vzniku plísní. Problém je v tom, že nová okna dobře těsní a bez přiměřeného větrání se zvyšuje relativní vlhkost vzduchu. Pokud obyvatel bytu šetří na vytápění, k tomu ještě málo větrá, vytvoří ideální prostředí pro růst plísní. Pokud se objevují požadavky na výměnu oken před opravami a zateplením pláště, lze očekávat zvýšené riziko výskytu plísní v bytě.

Co říkají stanovy členům družstva - vlastníkům

- Členové vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru) upravené v části V. stanov. (čl. 117, odst. 1).
- Člen vlastník je mimo jiné povinen - čl. 118, odst. b) - e) :
 - udržovat byt (nebytový prostor) na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy,
 - odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt užívají, zdržet se provádění úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika, STA apod.). Současně je vlastník bytu povinen zajistit předepsané revize technických zařízení v bytě ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních vlastníků. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena,
 - umožnit na požádání přístup do bytu, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů, popř. domu jako celku a dále umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla a teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.
- Vlastník bytu má právo a povinnost zúčastňovat se na správě domu a jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech a zařízení domu (čl. 118, odst. 2).
- V případě, že člen vlastník svůj byt (nebytový prostor) pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něho vyplývají ze stanov a ze smlouvy o převedení vlastnictví družstevního bytu (nebytového prostoru) (čl. 119, odst. 3).
- V případě převodu vlastnictví, popř. při uzavření nájemní smlouvy je člen vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu (čl. 119, odst. 4). **Upozorňujeme členy - nájemce, členy - vlastníky i vlastníky - nečleny družstva, že oznamovací povinnost vůči družstvu platí i v případě úmrtí jednoho z vlastníků nebo členů při společném členství v družstvu.**
- Členové družstva vlastníci bytů jsou členy samosprávy nebydlících ustavené na základě rozhodnutí shromáždění delegátů a představenstva družstva podle čl. 88 stanov.

Další vztahy vlastníka bytu - člena družstva, stejně tak jako vlastníka bytu - nečlena družstva a družstva jako správce, upravuje smlouva o zajišťování správy společných částí domu, uzavřená s každým vlastníkem při převodu bytu do vlastnictví.

Schůze nebydlících členů družstva

Dne 11.10.2003 se uskutečnila ve velkém sále Klubu kultury v Uh. Hradišti schůze nebydlících členů družstva. Z celkového počtu 1307 pozvaných nebydlících členů družstva se zúčastnilo pouze 72 členů. Nicméně byl zvolen dvoučlenný výbor samosprávy nebydlících ve složení: Mgr. Marie Provazníková a Jiří Mišurec. Delegátem na SD byla zvolena Mgr. Marie Provazníková.

PRÁVNÍ SERVIS

Poplatek z prodlení !!!

Obecná definice pojmu prodlení je obsažena v § 517 občanského zákoníku. Prodlení nastává, jestliže dlužník neplní vůbec, částečně nebo způsobem k němuž nebyl oprávněn, vadně, jakož i jestliže plnil opožděně. Definicí vymezené prodlení se vztahuje jak na dluhy peněžité, tak i dluhy nepeněžité.

Pro vznik odpovědnosti za prodlení není rozhodující zda k němu došlo zaviněním povinného nebo bez jeho zavinění. K prodlení dochází uplynutím doby splatnosti.

Nařízení vlády stanoví, že pokud nájemce nezaplatí nájemné nebo úhradu za služby do doby jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

Výše poplatku z prodlení je upravena s účinností od 15. července 1994 nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku. Podle § 2 tohoto nařízení vlády výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

Připomínáme:

- Do konce roku 2004 musí být u konečných spotřebitelů tepla osazeny termoregulační ventily na radiátorech, podle zákona č. 406/2000 Sb. Nedodržení zákona může být sankcionováno pokutou do výše 1. milionu Kč.
- Vzhledem k prostupům tepla mezi sousedními byty by nemělo být zcela zastavováno topení, dosažené enormní úspory tepla jsou eliminovány přepočtem nákladů za teplo podle vyhlášky č. 372/2001 Sb.
- Samosprávy a SVJ mohou požádat družstvo o přednastavení termoregulačních ventilů na minimální teplotu 16°C, u všech radiátorů, ve všech bytech.
- Samosprávy a SVJ mohou požádat družstvo o zabezpečení revizí elektroinstalace v bytech součinnost samosprávy k zajištění přístupu do bytů je nutná.
- SBD nedoporučuje a nebude povolovat montáž varných desek a výměn plynových sporáků za elektrické, protože rozvody elektro nejsou pro tyto změny dimenzovány.
- Montáž odsávačů par s vlastním motorem do systému centrálního odsávání je nepřipustná, jsou narušovány tlakové poměry v odsávacím potrubí a funkčnost centrálního odsávání je porušena.

POVINNOST PROVÁDĚNÍ REVIZÍ ELEKTRICKÉ INSTALACE V BYTECH

Vyhláška č. 48/1982 Sb., kterou se stanoví základní požadavky k zajištění bezpečnosti práce a technických zařízení, ve znění pozdějších předpisů v § 7 nařizuje, citují:

„*Stroje a technická zařízení musí být po dobu svého provozu podrobována pravidelným předepsaným kontrolám, zkouškám, revizím, údržbám a opravám*“.

Pravidelné lhůty provádění revizí jsou stanoveny prováděcím předpisem, tj. ČSN 33 1500. Pro základní prostředí, kterým jsou bytové prostory a příslušenství bytu, činí lhůta pro provádění revizí 5 let. Pravidelné revize zajišťuje provozovatel, pokud tato povinnost není splněna provozovatel plně odpovídá za stav instalací, popř. za škody vzniklé neplněním těchto povinností. Provozovatelem společných částí domu je bytové družstvo, provozovatelem bytu je uživatel bytu.

FINANCOVÁNÍ OPRAV LODŽIÍ, BALKÓNŮ A TERAS V DOMECH ROZDĚLENÝCH NA JEDNOTKY

Problém oprav lodžii, balkónů a teras, které jsou přístupné z jednotek (nikoliv ze společných prostor), přetrvával od přijetí zákona o vlastnictví bytů. Vymezení společných částí domu v § 2 písm. g) (společné části domu jsou určeny pro společné užívání) svědčilo spíše tomu, že lodžie, balkóny a terasy určené výlučně k užívání vlastníka příslušného bytu (nebytového prostoru), jsou součástí této jednotky, přestože se plocha těchto prostorů nezapočítává do podlahové plochy jednotky rozhodně pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Ministerstvo financí však považuje začlenění uvedených lodžii, balkónů a teras jako součást příslušných jednotek za protiústavní změnu v předmětu vlastnictví a potvrdilo, že **lodžie, balkóny a terasy, včetně těch, které jsou přístupné z bytů a nebytových prostorů, jsou vždy společnými částmi domu.**

Z tohoto závěru potom vyplývá i řešení otázky, kdo se podílí na financování jejich údržby a oprav; protože se jedná o společné části domu, **podílejí se na úhradě nákladů na jejich údržbu a opravy všichni spoluvlastníci v poměru, který odpovídá jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, nedohodnou-li se jinak.**

603 289 003
603 562 589



STOLÁŘSTVÍ
Šimčík s.r.o. HLUK

**VÝROBA A REKONSTRUKCE
KUCHYŇSKÝCH LINEK, INTERIÉRŮ,
VESTAVĚNÝCH SKŘÍNÍ
OPRAVY A ZHOTOVENÍ
OKEN, EUROOKEN, DVEŘÍ,
DŘEVĚNÉ OBLOŽKY ZÁRUBNÍ...**

Hradištská 598, 687 25 HLUK, tel.: 572 58 22 74

*Veselé vánoce a úspěšný
nový rok*



přejí

Pf2004

*členům a klientům
pracovníci Slovácka, SBD*



Firma EKONOMSERVIS, s.r.o.

**člen Cechu pro zateplování budov
v Praze a držitel certifikátu ISO 9002**



PROVÁDÍ:

- sanace vad panelové výstavby
- zateplování budov
- výstavba nových lodžii z panelů
- více než 10 refer. staveb v Uh. Hradišti

Kontakt: Pánská 12/14, Brno, tel./fax: 542 211 457, mobil: 603 887 749

www.ekonomservis-brno.cz, e-mai: zakazky@ekonomservis-brno.cz



SBĚRNÉ SUROVINY UH, s. r. o.

VÝKUP

železa, papíru, barevných kovů, AKU baterií

Místo výkupny	Otevírací doba:					
	pondělí	úterý	středa	čtvrtek	pátek	sobota
UH, Průmyslová 1147 tel.: 572 552 062, 777 718 333	7 - 17	7 - 15	7 - 15	7 - 15	7 - 15	-----
UH, Štěpnice - u Moravy	-----	-----	-----	-----	-----	9 - 11
St. Město, Na Výsluní	8 - 11	14 - 17	-----	14 - 17	8 - 11	-----
Uh. Ostroh, Na Pastruhu	-----	-----	15 - 17	-----	15 - 17	9 - 11
noviny, časopisy a jiné tiskoviny vykupují výkupny						
UH, Pod Svahy - garáže	14 - 16	-----	-----	-----	-----	-----
UH, Východ - u kotelny	-----	-----	-----	-----	-----	9 - 11

Prodej využitelného kovového odpadu ve výhodných cenách - trubky, plechy, stavební železo, plastové trubky apod. na Průmyslové ul. 1147

MICHAL ŠABRŠULA

Jiřího z Poděbrad 1212
budova ZZN kancelář 46
686 01 Uherské Hradiště

tel./fax: 572 540 199
mobil: 608 210 479

nabízí:

- hypoteční úvěry Komerční banka a.s.
- hypoteční úvěry v kombinaci s životním pojištěním Komerční banka a.s., Kooperativa pojišťovna a.s.
- úvěry ze stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelna a.s.



STŘECHY 92, s.r.o.

Kostelec 196, 763 14 Zlín
tel.: 577 006 861-9, 577 432 514
fax: 577 432 439, 577 006 869



SYSTÉM ZASTŘEŠENÍ PLOCHÝCH STŘECH

- rychlá realizace
- příznivá cena
- možnost splátek



www.strechy92.cz

e-mail: info@strechy92.cz

SLOVÁCKO

**STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
UHERSKÉ HRADIŠTĚ**

sídlo:
Průmyslová 1144,
686 01 Uh. Hradiště

IČO: 212 539 * DIČ: 336-00212539

Telefon: 572 419 911 - vrátnice
572 419 920 - sekretariát
572 419 955 - ekonomický úsek
572 419 919 - technický úsek
572 419 947 - údržba (záznamník)
572 419 942 - fax
e-mail: sbdslovacko@hitech.cz
internet: www.sbdslovacko.cz

Stavební bytové družstvo Slovácko Uh. Hradiště
nabízí komplexní správní služby bytovým i nebytovým objektům, jejich majitelům či spolumajitelům.

Vydává SBD Slovácko Uherské Hradiště jako občasník v nákladu 8.000 ks s distribucí zdarma.
Volná čísla jsou k dispozici v sídle družstva.
Grafická úprava a tisk: H-DESIGN s.r.o. Uh. Hradiště
Redakční rada: Ing. E. Pohořská, Z. Pokorná, P. Jagošová
Přijem inzerce: SBD Slovácko, Průmyslová 1144,
tel. 572 419 920, 686 01 Uh. Hradiště