

PRÁVODAJ

SLOVÁCKA, STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA UHERSKÉ HRADIŠTĚ

informační občasník pro členy a klienty stavebního bytového družstva

ČÍSLO 5 / ročník 2006

VYDÁNO: PROSINEC 2006

ZDARMA

Informace o činnosti družstva

V úterý dne 23. května 2006 se uskutečnila schůze shromáždění delegátů Slovácka, stavebního bytového družstva v Uherském Hradišti, které zajišťuje správu společných částí domů pro více než 5000 bytových jednotek a nebytových prostor ve 28 obcích regionu ve vlastnictví družstva, pro společenství vlastníků jednotek, i pro malá bytová družstva.

Ze 68 řádně zvolených a pozvaných delegátů se jednání zúčastnilo 55 delegátů, kteří zastupovali 3943 členů družstva. Shromáždění delegátů jako nejvyšší orgán družstva projednalo výroční zprávu o hospodaření družstva a schválilo účetní závěrku za rok 2005. Pro další funkční období bylo zvoleno devítileté představen-

stvo a pětičlenná kontrolní komise družstva.

Zpráva představenstva o činnosti družstva mimo jiné kladně hodnotila snahu samospráv opravovat bytové domy formou regenerace a modernizace, spočívající v celkovém zateplení fasád, výměně tvorových prvků, náhradě ocelových balkonů betonovými lodžiemi. V letošním roce byla takto dokončena nebo zahájena rekonstrukce u 21 bytových domů v celkové výši 96.513.643 Kč. Na sídlišti Štěpnice bylo opraveno ze 16 bytových domů 14. Financování těchto rekonstrukcí bylo zajištěno zejména překlenovacími úvěry u stavebního spořitelny WÜSTENROT a.s. a úvěry u ČSOB, a.s.: s možností získání dotace z programu PANEL na úhradu části úroků z úvěru. Možnost financování rekonstrukce úvěrem

využilo 19 bytových domů. Zajištění úvěru je řešeno pro každý dům samostatně ve spolupráci s úvěrující bankou, buď zástavou předmětného domu nebo ručitelským prohlášením členů družstva resp. vlastníků jednotek. K sedmácti úvěrovým smlouvám byla zpracována a podána žádost o dotaci z programu PANEL na snížení úroků z úvěru až o čtyři procentní body z úrokové sazby sjednané ve smlouvě o úvěru. Na rok 2007 je na základě požadavků samospráv připravována rekonstrukce cca 24 domů ve vlastnictví a správě družstva na sídlišti Štěpnice, Mařatice-Východ, Jarošov-Louky, Stará Tenice, Staré Město, Hluk a Uherský Ostroh.

Změny v programu PANEL

Nařízením vlády č. 325/2006 Sb. došlo od 1. 7. 2006 ke změnám podmínek Programu na podporu oprav a modernizace panelových bytových domů - PANEL.

Program umožňuje získat dva typy podpor:

- cenově zvýhodněná záruka za úvěr
- dotace na úhradu části úroků

Příjemce podpory:

Může jím být též fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nebytového prostoru v panelovém domě bez ohledu na to, zda v domě působí či nepůsobí společenství vlastníků.

Podporovaný úvěr:

Podporu je možné získat k jakémukoliv bankovnímu úvěru. Původní omezení pro hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření se ruší. Lze podpořit i úvěry poskytnuté v cizí měně.

Předmět opravy:

Je postačující oprava statických poruch anebo zlepšení tepelně technických vlastností domu, pokud je to nezbytné.

Předkládané doklady:

Pokud to zákon dovoluje, je postačující doložit ohlášení stavby případně nařízení stavebního úřadu k údržbě stavby nebo nezbytným opravám. Není nutno předkládat doklady týkající se revize technických zařízení v domě ani odborného vedení stavby.

Limit podporované výše úvěru:

Zvyšuje se na 5 500 Kč na m² podlahové plochy bytů v opravovaném domě.

Podporované činnosti při zajišťování oprav se rozšiřují o projektové práce, projektové dokumentace, statický posudek, revize technického zařízení budov, získání průkazu splnění požadavků hospodárné spotřeby energie na vytápění.

Zahájení oprav

Stavební práce nesmí být zahájeny a smlouvy o dodávkách strojů a zařízení uzavřeny před datem podání žádosti o podporu.

Veřejná podpora

Na vlastníky panelových domů a příjemce podpory v programu PANEL je pohlíženo jako na podnikatele, a to bez ohledu na to, jak jejich postavení vymezuje český právní

řád. Z těchto důvodů jsou pro poskytované podpory platná určitá omezení, která se týkají absolutní či relativní výše poskytované podpory. Pro účely příslušných propočtů je dotace či záruka přepočtena na hrubý ekvivalent podpory vyjádřený v Kč.

Podpora může být poskytnuta ve dvou režimech:

- a) podpora malého rozsahu, kde výše této podpory nesmí překročit v období tří let pro jednoho příjemce hrubý ekvivalent podpory omezený částkou 100 000 EUR,
- b) podpora vymezená intenzitou veřejné podpory, t. j. poměrem mezi výší podpory vyjádřené hrubým ekvivalentem podpory a výší celkových investičních nákladů na opravu panelového domu. Hodnota tohoto ukazatele nesmí překročit 20 %. Pokud žadatel o podporu splňuje kritéria platná pro malého a středního podnikatele, zvyšuje se hranice intenzity veřejné podpory na 30 %. Tato kritéria splňuje většina vlastníků panelových domů.

Ing. Drahoš Hlaváč
předseda představenstva

*K přání příjemného
prožití vánočních svátků a mnoha úspěchů
v nadcházejícím roce 2007 připojujeme poděkování
za důvěru a úspěšnou spolupráci všem členům, klientům,
obchodním partnerům a zaměstnancům družstva.
představenstvo Slovácka, stavebního bytového družstva*



SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ 23. KVĚTNA 2006

Shromáždění delegátů mimo jiné schválilo:

- Zprávu představenstva
- Zprávu kontrolní komise
- Výroční zprávu a účetní závěrku družstva k 31.12. 2005
- Rozpočet Slovácka, SBD na rok 2006
- Zřízení zástavního práva k družstevnímu bytovému domu Louky 438-439, Uh.Hradiště-Jarošov, ve prospěch stavební spořitelny WÜSTENROT a.s. k zajištění financování revitalizace domu.
- Zřízení zástavního práva k družstevnímu bytovému domu Za Mlýnem 1877-1878, Staré Město, ve prospěch ČSOB a.s. k zajištění financování revitalizace domu.
- Odprodej nebytového prostoru v bytovém domě Mojžírova 944 v Uh. Hradišti.
- Zprávu volební komise o volbě představenstva a kontrolní komise.

Výsledek voleb:

Za členy představenstva pro pětileté funkční období počínaje dnem 23. 5. 2006 byli zvoleni:

PhDr. Milan Brázda, Olga Hamříková, Ing. Lumír Hedbávný, Ing. Drahomír Hlaváč, Jan Jagoš, Jiří Mišurec, Ing. Eva Pohořská, Marta Rubešová, Jaroslav Zlámálik.

Za náhradníky představenstva byli pro pětileté funkční období počínaje dnem 23. 5. 2006 zvoleni:

1. Ivana Bartoňková, 2. Ing. Zdeněk Hradský, 3. Miroslava Kořínková, 4. Antonín Obdržálek, 5. Marek Stodůlka.

Za členy kontrolní komise pro pětileté funkční období počínaje dnem 23. 5. 2006 byli zvoleni:

Ing. Vladimír Boráň, Vlasta Kulová, Ing. Zdeněk Mikel, Ivana Müllerová, Ing. Ludmila Vendelová.

Za náhradníky kontrolní komise byli pro pětileté funkční období počínaje dnem 23. 5. 2006 zvoleni: Zdeněk Bartoňková, 2. Jan Vozár

Shromáždění delegátů uložilo představenstvu družstva:

- Doručit usnesení stanov do všech samospráv.
- Svolat aktiv předsedů samospráv.
- Svolat samostatný aktiv k problematice výtahů

Shromáždění delegátů uložilo výborům samospráv:

- Informovat o výsledcích jednání SD členy vyvěšením přijatého usnesení na nástěnkách ve vchodech bytových domů.

Na shromáždění delegátů dne 23. 5. 2006 bylo přítomno 55 delegátů ze 68 pozvaných delegátů, což je 80,8 % účast pozvaných delegátů.

Představenstvo děkuje zúčastněným delegátům za zodpovědný přístup k jednání shromáždění delegátů - nejvyššího orgánu družstva.

SLOVÁCKO,

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO UHERSKÉ HRADIŠTĚ
Průmyslová 1144, PSČ 686 01 Uherské Hradiště

nabízí:

SPRÁVNÍ SLUŽBY VLASTNÍKŮM BYTŮ,
SPOLEČENSTVÍM VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
A MALÝM BYTOVÝM DRUŽSTVŮM V ROZSAHU
PODLE DOHODY S KLIENTEM.

www.sbdsllovakco.cz, e-mail: posta@sbdsllovakco.cz, tel.: 572 419 911

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO SLOVÁCKO

NABÍZÍ K OPRODEJ NADBYTEČNÉ ZÁSObY
ZE SKLADU DRUŽSTVA

např.: materiál vodo-topo, plechové vany,
náhradní díly k vodním bateriím apod.

VYMYSLICKÝ VÝTAHY

VYMYSLICKÝ- VÝTAHY spol. s r.o.
Pivovarská 542
686 01 Uherské Hradiště
tel.: 572 587 202, 572 587 419
e-mail: vytahy@vymyslicky.cz
www.vymyslicky.cz

PROGRAM FIRMY:

- projekce - výroba výtahů - modernizace
- servis výtahů, revize, školení
- výroba automatických dveří, kabin a elektrorozvaděčů

VÝTAHY DODÁVÁME V PROVEDENÍ:

standartním, nerezovém a luxusním, včetně prosklených výtahů

FIRMA JE DRŽITELEM CERTIFIKÁTU „ISO 9001“

ELEKTROINSTALACE - HROMOSVODY

Roman KLAS

Provádíme:

- rozvod elektroinstalací v bytech
- bytové jádra
- stupačky elektrického vedení
- montáž domácích telefonů
- elektroinstalace rod. domů
- hromosvody

telefon.: 572 581 090 • mobil: 603 752 899



revitalizace bytových domů
zateplení fasád
stavební práce

firma Fainstav s.r.o. je držitelem certifikátu ISO 9001

Kancelář:
Uherské Hradiště, ul. Vodní 121
Telefon/Fax: +420 572 551 599
Mobil: +420 608 024 599
web: www.fainstav.cz
e-mail: fainstav@email.cz

NABÍDKA ÚVÉRŮ NA REKONSTRUKCE A MODERNIZACE BYTOVÝCH DOMŮ VE VLASTNICTVÍ BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPRÁVĚ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.



- V ČR je cca 7 000 bytových družstev (BD) a 23 000 společenství vlastníků jednotek (SVJ).
- ČSOB je mateřskou bankou pro cca polovinu BD a třetinu SVJ a je největším poskytovatelem úvěrů pro BD a SVJ.
- ČSOB poskytla již více než 2 000 úvěrů v celkovém objemu přesahujícím 6 mld. Kč, které byly účelově určeny na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů ve vlastnictví BD či správě SVJ.
- ČSOB detailně zná specifické potřeby BD a SVJ. Proto nabízí speciální produkty vytvořené výhradně pro BD a SVJ.
- Stále rostoucí zájem klientů o úvěry potvrzuje, že nastavené parametry těchto produktů se ukazují jako atraktivní pro klienty a plně vyhovující potřebám většiny BD a SVJ v ČR.

Základní charakteristika nabízených úvěrů:

- Typ úvěru – účelový investiční (popř. hypoteční)
- Splatnost úvěru – max. 15 let (výjimečně až 20 let)
- Úroková sazba pohyblivá s vazbou na PRIBOR nebo pevná s fixací až na 15 let
- Čerpání úvěru jednorázové či postupné
- Splácení úvěru – rovnoměrné (lineární), progresivní či anuitní
- Možnost kombinace úvěru s produkty ČMZRB v rámci Programu „Panel“ (dotace k úrokové sazbě, záruka)
- ČSOB nepožaduje zpracování psudku o odhadní ceně nemovitosti !!!
- ČSOB striktně nepožaduje (ale pouze doporučuje) zapojení vlastních zdrojů do financování investice

Úrokové sazby:

Banka nabízí úrokovou sazbu ve 3 variantách:

- 12M (popř. 3 či 6M) PRIBOR + pevná marže v % (účelový úvěr s lineárním splácením)**
Nejlevnější varianta; ale riziko pohybu sazby (vhodné pro klienty, kteří očekávají, že budou chtít provádět mimořádné splátky bez sankcí)
- Fixní sazba na celou dobu splatnosti (max. 15 let) (účelový úvěr s lineárním nebo anuitním splácením)**
Nejdražší varianta; ale jistota stability sazby (vhodné v případě, kdy klient nechce úvěr předčasně splácet)
- Fixní sazba s částečnou fixací (např. na prvních 5 let)**
Střední varianta; stabilita sazby na určitou dobu; lineární nebo anuitní splácení (předčasné splátky bez sankcí možné pouze v termín ukončení platnosti úrokové sazby)

Fixní sazby jsou nyní na velice přijatelné

Obecné podmínky úvěrování:

- Dobrá platební kázeň (minimum neplaticů a pohledávek po lhůtě splatnosti)
- Podíl vlastních zdrojů na krytí nákladů investiční akce (banka striktně nepožaduje zapojení vlastních zdrojů, ale doporučuje, aby jejich podíl činil 5% - 10%)
- Historie min. 1 rok
- Kvalitně vedené účetnictví

Specifické podmínky úvěrování malých BD a SVJ:

S přijetím úvěru a způsobem jeho zajištění (tzn. zástavou nemovitosti, ručitelskými prohlášeními nebo biankosměnkou) musí vyslovit souhlas:

u BDŘ: min. 51% družstevníků z úvěrovaného objektu a následně členská schůze nebo shromáždění delegátů BD dle stanov (zpravidla nadpoloviční většinou).

u SVJ: min. 75% vlastníků s uvažovanou opravou či rekonstrukcí a následně shromáždění vlastníků (dle stanov)

Pozn.: banka akceptuje možnost, kdy jednotlivec složí svou alikvótní část na nákladech akce dopředu (nepodílí se pak na splácení ani zajištění úvěru).

Zajištění úvěru:

Požadované zajištění úvěru od ČSOB vychází z budoucí celkové průměrné zadluženosti na 1 bytovou jednotku v úvěrovaném objektu.

	Úvěrové zatížení na byt do 200 tis. Kč	Úvěrové zatížení na byt nad 200 tis. Kč
Společenství vlastníků jednotek	bez zajištění	zástava nemovitosti
		nebo bankovní záruka od ČMZRB*) a ručitelská prohlášení vlastníků bytů
Bytové družstvo	zástava bez nemovitosti (a ručitelská prohlášení vlastníků bytů)	zástava bez nemovitosti (a ručitelská prohlášení vlastníků bytů)
	nebo	nebo
	biankosměnka bytového družstva	bankovní záruka od ČMZRB*) a biankosměnka bytového družstva
	nebo	
	bankovní záruka od ČMZRB*)	
	nebo	
	ručitelské prohlášení družstevníků/vlastníků bytů	

*) záruka ČMZRB v rámci Programu Panel za minimálně 70% nesplacené jistiny úvěru.

U BD je varianta zajištění formou zástavy nemovitosti z pohledu banky i klienta minimálně administrativně náročná (2 podpisy za banku, 2 podpisy za klienta). Případný znalecký posudek o odhadní ceně nemovitosti si banka udělá sama na své náklady.

Varianta zajištění formou ručitelských prohlášení vyžaduje podpisy všech družstevníků či vlastníků, participujících na úvěru a je naopak administrativně nejnáročnější pro obě strany.

Pro ČSOB je přijatelné úvěrovat i družstevní objekty, na kterých vázne zástavní právo pro městskou část z titulu privatizace formou splátkového režimu. ČSOB v případě uzavření zástavní smlouvy akceptuje i 2. místo v pořadí zástav. Je nutné však doložit, že družstvo splácí kupní cenu déle než 1 rok a nebylo ve splácení v prodlení. Stávající a novou zadluženost banka z pohledu zajištění sčítá.

Další požadované dozajištění u malých BD a SVJ:

- Blokové peněžních prostředků na účtě klienta ve výši dvojnásobku měsíčního přídělu do fondu oprav nebo dvojnásobku součtu nejvyšší měsíční splátky jistiny úvěru a úroku (vyžadováno pouze u bytových družstev, vlastních 1 nemovitost a u SVJ)
- Vinkulace pojistného plnění (vyžadováno pouze při zástavě nemovitosti)

ÚVĚŘ ZA KORUNU**

ČSOB garantuje všem BD a SVJ, se kterými uzavře úvěrovou smlouvu v období **od 1.4. do 31.12. 2006,** že jednorázový poplatek za posouzení žádosti a poskytnutí úvěru **činí pouhou 1 korunu!**

Kontaktní místo: Československá obchodní banka, a.s., 686 01 Uh. Hradiště, Havlíčkova 1221, tel.: 572 419 611, fax: 572 551 005, e-mail: info.uherske-hradiste@csob.cz

Být vlastníkem nebo nájemníkem bytu?

Je ze strany nájemce družstevního bytu nezbytné usilovat o převod tohoto bytu jako jednotky do vlastnictví? Výhody a nevýhody toho převodu.

Zákon o vlastnictví bytů je účinný od 1. května 1994, tedy více než 12 let a za tuto dobu prošel mnoha významnými změnami. Nicméně poprvé v naší novodobé historii dal zákonodárce prostřednictvím tohoto zákona členu bytového družstva, který užívá byt, v němž bydlí na základě práva nájmu, možnost získat tento byt do svého výlučného vlastnictví.

Pro rozhodování nájemce družstevního bytu usilovat nebo neusilovat o převod tohoto bytu jako jednotky do svého vlastnictví je důležité, aby včas disponoval relevantními informacemi, na základě kterých by se mohl rozhodnout a díky nimž by také vlastně i dopředu věděl, co které postavení z právního a ekonomického pohledu obnáší. Je na místě, aby k tomuto rozhodování přistupoval odpovědně a případnou změnu svého postavení z nájemce družstevního bytu, který je podílníkem na majetku družstva na vlastníka tohoto bytu jako jednotky, který je současně i spoluvlastníkem společných částí domu, v něm se jím užívaný byt nachází náležitě zvážil, neboť kdyby se tak nestalo, za čas by mohl i litovat, že se poněkud neuváženě vzdal své pozice nájemce družstevního bytu a zbytečně spěchal na vlastnictví tohoto bytu.

1) Mnoho zájemců o to, mít družstevní byt ve svém vlastnictví argumentuje tím, že byt chtějí vlastnit hlavně proto, aby měli jistotu střechy nad hlavou, aby jim nikdo byt nevzal nebo jim ho družstvo neprodalo anebo (nedej bože) kdyby družstvo zkrachovalo, tak by o něj přišli taky. I když se na první pohled zdá být tento argument logický, vysvětlím, že tomu tak vůbec není a že získávat byt do vlastnictví právě z uvedených důvodů nemá sebemenší význam.

Již od prvopočátku zákon o vlastnictví bytů v § 23 odst. 1 uvádí, že bytové družstvo může převést družstevní byt do vlastnictví jen nájemci tohoto bytu, který je současně členem družstva. To značí, že nikomu jinému, než této osobě, nemůže bytové družstvo družstevní byt převést. Jeho nájemce má tedy ze zákona stanovenou 100 % jistotu v tom, že jím užívaný družstevní byt bude buď vždy jen ve vlastnictví bytového družstva anebo pokud o to bude mít nájemce bytu zájem, stane se vlastníkem bytu jako jednotky ve smyslu zákona o vlastnictví bytů jen on a nikdo další. Je možné, že ze svého okolí znáte případy, kdy nájemci bytů jimi užívané byty nekoupily a vlastníkem těchto bytů se stal za čas skutečně někdo jiný. Ano i toto je postup podle zákona o vlastnictví bytů, nicméně netýká se bytů v majetku bytových družstev, ale bytů jiných vlastníků. Ve vztahu k jiným nájemcům bytů než družstevních totiž skutečně platí, že tito nájemci mají tzv. právo první koupě, právo přednostní koupě a právo prvního nabytí jimi užívaného nájemního bytu do svého vlastnictví a tato práva jsou spojena s určitými lhůtami, a pokud tyto zákonné lhůty marně uplynou a nájemce bytu na nabídku pronajímatele na odkoupení bytu nereaguje, může pronajímatel tohoto bytu, bez toho, aniž by porušil zákon, prodat byt, ve kterém je nájemce, někomu jinému, tzv. 3. osobě. Ale zdůrazňuji, že tento postup se netýká nájemců družstevních bytů, protože družstvo může byt převést do vlastnictví pouze jim a nikomu jinému. Takže obava nájemce družstevního bytu spočívající v tom, že družstvo může byt, ve kterém bydlí, prodat někomu jinému je nepodložená a nereálná.

Jisté úskalí, kdy by se členové družstva a nájemci družstevních bytů mohli obávat, že se stane vlastníkem jimi užívaného bytu někdo jiný, než bytové družstvo může plynout z toho, že si myslí, že by se bytové družstvo mohlo rozhodnout nějaký dům s byty prodat. Ano i taková rozhodnutí mohou

být, nicméně po celou dobu, co družstvo existuje tato situace nikdy nenastala, navíc, kdyby se družstvo rozhodlo tímto způsobem postupovat, muselo by vrátit státu státní příspěvky, které mu byly poskytnuty na družstevní bytovou výstavu a dále, což je asi nejdůležitější, vůbec by o tomto nerozhodovalo představenstvo družstva, protože s tímto musí podle obchodního zákoníku souhlasit nejvyšší orgán družstva, kterým je v našich podmínkách shromáždění delegátů. A podmínkou pro to, aby s prodejem bytového domu mohlo toto shromáždění vůbec souhlasit je, že s tímto postupem, tedy prodejem bytového domu, již předem vyslovila písemný souhlas většina členů družstva a nájemců bytů v domě, který by se měl prodávat, tento postup vyplývá z ust. § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku.

Také nejistota vyvolávaná tím, že družstvo nemusí zcela obezřetně nakládat se svým majetkem, může se zadlužit a zkrachovat a v důsledku tohoto může nájemce družstevního bytu o jím užívaný byt přijít hnala členy družstva k tomu, aby tlačili na převedení bytu do vlastnictví. Ano, toto mohl být oprávněný argument, ale jen do 30. dubna 2005, protože tímto dnem nabyly účinnosti novelizace zákona o vlastnictví bytů a zákona o konkurzu a vyrovnání provedené zákonem č. 179/2005 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o zrušení Fondu národního majetku České republiky:

- změna zákona o konkurzu a vyrovnání spočívala v tom, že do § 27 tohoto zákona byl nově doplněn odst. 7 z nějž vyplývá, že správce konkurzní podstaty je při zpeněžování podstaty vázán zákonným předkupním právem a právy nájemců podle zvláštního zákona, neboť byty ve vlastnictví bytového družstva, jejichž nakládání s nimi je omezeno právem fyzických osob, které jsou členy družstva a nájemci bytů na výlučné nabytí do jejich vlastnictví podle příslušných ustanovení zákona o vlastnictví bytů, musí správce nejprve nabídnout k bezplatnému převodu osobám oprávněným k výlučnému nabytí vlastnictví za podmínek stanovených v zákoně o vlastnictví bytů, dále je správce povinen provést také všechny úkony, které jsou k převodu uvedených bytů potřebné a za to mu od osob oprávněných k výlučnému nabytí vlastnictví náleží náhrada nákladů nezbytně vynaložených na provedení všech potřebných úkonů a odměna stanovená podle zvláštního právního předpisu, nepřijme-li uvedená osoba nabídku od správce do 3 měsíců od jejího doručení, může správce přikročit ke zpeněžení bytu, protože po uplynutí uvedené lhůty již není ochrana práv nájemců bytů stavebních a lidových bytových družstev účinná,
- zákon o vlastnictví bytů byl novelizován tak, že zde byl doplněn nový § 30 a ze kterého vyplývá, že ustanovení zákona o vlastnictví bytů platí i pro správce podstaty vykonávající svou funkci ve smyslu zákona o konkurzu a vyrovnání.

Je zřejmé, že z důvodu právní jistoty nájemců bytů bytových družstev mohl zákonodárce přijat popsané změny uvedených zákonů již dříve, nicméně skutečnost, že se tak stalo se zpožděním nezmění fakt, že od 30. 4. 2005 disponují nájemci družstevních bytů, kteří mají v důsledku řádně podané výzvy v zákonných lhůtách vůči bytovému družstvu právo na bezplatný převod družstevního bytu jako jednotky do vlastnictví, poměrně kvalitní právní ochranou, které jim zaručuje, že při vzniku ekonomických obtíží bytového družstva nebude dům s družstevním byty, které užívají právem nájmu převeden na třetí subjekt, ale družstevní byty budou jako jednotky převedeny bezplatně do vlastnictví jejich nájemců.

Doufám, že v souvislosti s výkladem příslušných zákonných ustanovení, které jsem provedla, je již celkem jednoznačné, že zákonná právní ochrana členů družstev a nájemců družstevních bytů je tak vysoká a dnes již i propracovaná v tom, že není třeba se zříkat pozice nájemce družstevního bytu jen proto, že vznikají nepodložené obavy o družstevní byt skrz špatné hospodaření družstva.

2) Po 12 letech existence bytového vlastnictví původně družstevních bytů a také po nabytí praktických zkušeností s tímto právním institutem je již také oprávněné vyhodnocovat pozitiva a negativa rozhodnutí člena družstva a nájemce družstevního bytu stát se vlastníkem tohoto bytu. A pokud mají být předmětem zkoumání výhody a nevýhody převodu družstevního bytu jako jednotky do vlastnictví, je zapotřebí provést porovnávací právní a ekonomické pozice nájemce družstevního bytu a vlastníka jednotky. Různost jejich postavení se projevuje v mnoha právních vztazích, proto se zaměřím jen na tu nejdůležitější, a to oblast dispozic s bytem:

a) je zřejmé, že nájemce bytu užívá byt jiného vlastníka a tím je bytové družstvo, které je ve vztahu k němu pronajímatelem, užívání bytu se děje na základě nájemní smlouvy, a pokud si nájemce neplní své povinnosti spojené s úhradou nájemného nebo se chová v rozporu s dobrými mravy, může tento nájemní vztah skončit z titulu výpovědi z nájmu bytu nebo vyloučení z družstva. Nájem bytu je podle občanského zákoníku právem zvláště chráněným, nájemce požívá zvýšenou ochranu nájemního vztahu, přičemž absolutní ochranu tohoto vztahu zabezpečuje také ust. § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, podle kterého lze družstevní byt, jehož nájemcem je fyzická osoba jako člen bytového družstva, převést do vlastnictví výlučně tomuto členu a nikomu jinému. Na straně jedné má nájemce družstevního bytu poměrně významně omezeno své dispoziční právo nakládat s bytem tehdy, pokud jej hodlá na základě smlouvy o výměně bytu vyměnit s někým jiným anebo pokud má zájem dát celý byt nebo jeho část do podnájmu na základě uzavřené smlouvy o podnájmu. Obě tyto smlouvy jsou totiž podle občanského zákoníku účinné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, kterým je bytové družstvo. Na vyslovení souhlasu s výměnou bytu nemá nájemce právní nárok, nicméně v případě, odepře-li jej družstvo udělit bez vážných důvodů, může jeho projev vůle nahradit soud. Na udělení souhlasu k podnájmu bytu nebo jeho části také nemá nájemce právní nárok, nicméně nahrazení souhlasu soudem v této záležitosti nepřipadá v úvahu, neboť toto zákon nepřipouští. Toto jsou ty horší stránky nájemního vztahu k bytu. Teď k těm lepším. Nelze zapominat na to, že nájemce družstevního bytu je současně členem družstva a z tohoto titulu má jak občanským zákoníkem, tak i obchodním zákoníkem poměrně široce zabezpečenou dispoziční možnost s členstvím resp. s členskými právy a povinnostmi. Ve smyslu obchodního zákoníku je členský podíl v družstvu včetně práva nájmu děditelný, v § 706 odst. 3 občanský zákoník stanoví, že „jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.“ Takže výlučný nájemce bytu a člen družstva je v postavení, kdy může pořídit závět a obrazně řečeno odkázat byt komukoli, pokud nechce, aby nastoupilo dědění podle dědických skupin ze zákona. Ve smyslu ust. § 230 obchodního zákoníku zase může člen družstva a nájemce družstevního bytu bez souhlasu jakéhokoli orgánu družstva uzavřít dohodu o převodu členských práv a povinností a prostřednictvím této převést své členství v družstvu se všemi právy a povinnostmi včetně práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které má v dnešní době již své tržní ocenění na nabyvatele, tzn. člen družstva a nájemce družstevního bytu fakticky může tento byt užívaný jím právem nájmu převést (v běžné laické terminologii prodat) v důsledku uzavření dohody zúčastněných subjektů bez významného omezení, dílčí omezení vyplývá pouze ze stanov bytového družstva, podle nichž musí budoucí nabyvatel jako člen družstva splňovat podmínky pro vznik členství v družstvu. V záležitosti „prodeje družstevního bytu“ má podle zákona nájemce družstevního bytu faktickou možnost chovat se k bytu, jako by byl jeho majetkem, což je jedno z jeho nejvýznamnějších oprávnění, srovnatelné s oprávněním vlastníka, navíc nájemce při tomto

převodu nemusí platit daň z převodu nemovitostí a nemusí ani vyhotovovat znalecký posudek, ze kterého se tato daň vypočítává, pokud je nájemcem bytu déle než 5 let, je osvobozen z daně z příjmu, přičemž se nezkoumá, zda získané peníze použil na pořízení jiného bydlení nebo ne. Oproti převodu vlastnictví jednotky, které podléhá registraci katastrálním úřadem je převod členských práv a povinností je poměrně rychlou záležitostí činěnou na bytovém družstvu,

b) co se týká dispozičních oprávnění vlastníka jednotky, tak v záležitosti nakládání s bytem jako jednotkou má širší oprávnění, než nájemce družstevního bytu. Předně není jeho bydlení ve srovnání s bydlením nájemce ohroženo případnou výpovědí z nájmu bytu nebo vyloučením z družstva, na druhou stranu však k němu nesměruje žádná zvláštní právní ochrana vlastnictví jednotky, jako je tomu u nájemního vztahu k bytu, neboť toto vlastnictví je zákonem chráněno stejně jako vlastnictví kterékoli jiné věci. Z titulu vlastnictví jednotky mu ze zákona plynou stejná práva a povinnosti jako z vlastnictví jakékoli jiné věci, proto může s jednotkou v mezích zákona libovolně nakládat a ani jeden z jeho dispozičních úkonů jako např. prodej, směna, darování nebo nájem nepodléhá žádným omezením. Při prodeji bytu však musí platit 3 % daň z převodu nemovitostí a musí mít vyhotoven znalecký posudek, ze kterého se tato daň vypočítává, jisté daňové úlevy vyplývají jen z toho, pokud převodce byt vlastnil a současně v něm bydlel nejméně 2 roky bezprostředně před prodejem anebo utřené peníze použije na pořízení jiného bydlení. To značí, že má neomezené právo převést vlastnictví jednotky na jiný subjekt nebo právo disponovat s ní pro případ smrti v závěti, nicméně je třeba zdůraznit, že v tomto ohledu jsou srovnatelná i oprávnění člena družstva a nájemce družstevního bytu. Někdy však praxe ukazuje, že tak široké dispoziční oprávnění vlastníka jednotky pro něj může být přímo škodlivé, protože celkem neuváženě může svůj byt zastavit anebo co hůř, podle § 553 občanského zákoníku může z neznalosti zajistit své závazky převodem práva a v důsledku tohoto postupu o jím vlastněný byt zcela přijít.

Celý článek naleznete na www.sbdslovacko.cz.

EKOLAK®

**Kompletní nabídka pro realizaci zateplení
Vašeho bytového domu**

Provedte rekonstrukci za sníženou sazbou DPH 5%
**Dnem 31.12. 2007 končí výjimka a DPH
na rekonstrukce vzroste na 19%**

Na zateplení lze získat státní dotaci z programu Panel,
pověřena vyřizováním dotací je ČMZRB,

**Zateplovací systém EKO-STZ P získal
ETAG 004 - evropský certifikát kvality**
-nejvyšší možné ocenění v Evropě
(Ekolak získal jako jeden z prvních v ČR)

Český výrobce
s tradicí od roku 1991

ETAG 004
EOTA

EKOLAK s.r.o.
Bilovice 497
687 12 Uherské Hradiště
Tel.: 572 587 597 - E-mail: info@ekolak.cz

www.ekolak.cz

POŽÁRNÍ NEBEZPEČÍ V BYTOVÝCH DOMECH A JEJICH REGENERACE VE VZTAHU K POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI STAVEB

V letech 2000 až 2004 bylo v ČR při požárech v objektech pro bydlení usmrceno celkem 271 osob, tj. téměř pět lidí měsíčně! Tato černá statistika by měla být varováním před podceňováním požární ochrany v objektech bytových domů. Situace by přitom mohla být mnohem lepší, stačí provést alespoň základní stavebně technická opatření požární bezpečnosti, které mohou být součástí současně probíhající regenerace bytových domů a jsou dle nařízení vlády č. 299/2001 Sb. zahrnuty mezi dotované činnosti.

Špatný technický stav objektů představuje skryté riziko požáru. Např. staré elektrorozvody z hliníku, ukryté v hořlavých umakartových jádrech, jsou neviditelnou hrozbou. Riziko hrozí všude, kde je použita elektroinstalace s vodiči s hliníkovou žílou. Hliník uhýbá tlaku a ve spojích se uvolňuje. Pokud přes uvolněný spoj protéká proud, místo se nahřívá, postupně se naruší izolace a to může vést ke zkratu a zapálení materiálu. Příčin vzniku požáru je mnoho. Správná protipožární opatření však mohou riziko požáru a zejména jeho následky výrazně snížit. Dále jsou uvedeny základní požadavky pro zajištění požární bezpečnosti bytových domů.

Základní požadavky na zajištění požární bezpečnosti bytových panelových domů:

V případě požáru musí stavební objekt:

a) umožnit bezpečnou evakuaci osob z objektu

- 1) Úniková cesta musí mít zajištěno předepsané odvětrání – jedná se zejména o schodiště bez oken, na schodišti s okny musí být umožněno jejich otevírání.
- 2) Úniková cesta musí být oddělena od ostatních prostor požárními dveřmi, které by měly být instalovány do jednotlivých bytů a do prostor domovního vybavení.
- 3) Vybavení únikové cesty nouzovým osvětlením a fotoluminiscenčním značením.
- 4) V objektech o 7-mi a více NP musí být úniková cesta provedena jako chráněná ÚC. Kromě hořlavých hmot v konstrukcích oken, dveří a madel zábradlí se v chráněné únikové cestě nesmí nacházet žádné požární zatížení (např. vestavěný dřevěný nábytek, zařizovací předměty, dřevěné obklady stěn, apod.). Podlahové krytiny z hořlavých hmot nesmí vykazovat index šíření plamene větší než 100 mm/min (se sníženou hořlavostí). V chráněné únikové cestě rovněž nesmí být umístěny žádné volně vedené rozvody hořlavých látek nebo jakékoliv volně vedené potrubní rozvody z hořlavých hmot a žádné volně vedené elektrické rozvody.

b) bránit šíření požáru mezi byty nebo jinými úseky

- 1) Do bytů, do prostor domovního vybavení a do pudy bytů měly být instalovány požární dveře.



Obr. 1 - při požáru elektroinstalací šachty na chodbě zůstali obyvatelé horních šesti pater zcela odříznuti

- 2) Velmi nebezpečné jsou instalační šachty, které jsou jednou z nejčastějších cest rozšíření požáru. Z instalační šachty musí být vytvořen požární úsek – revizní dvířka musí mít požární odolnost (lze požit i sádrokartonovou stěnu s uvedenými dvířky), prostupy všech rozvodů stěnou instalační šachty musí být požárně dotěsněny. Pokud instalační šachta netvoří nebo z ní nelze vytvořit požární úsek musí se v úrovni každého stropu předělit stavební konstrukcí s požární odolností s dotěsněnými prostupy všech rozvodů.
- 3) Elektrické rozvaděče a kabelové kanály (stoupačky) umístěné na chodbách v chráněné únikové cestě (tj. v objektech o 7-mi a více NP) musí být požárně odděleny. Rozvaděč, resp. kabelový kanál musí být požárně odolné (kabelový kanál může být proveden i ze sádrokartonové konstrukce s požárně odolnými revizními dvířky).

c) umožnit účinný protipožární zásah

- 1) V objektu musí být instalovány přenosné hasicí přístroje pro prvotní zásah.
- 2) Požární hydranty musí být vybavně předepsanou výzbrojí a musí být funkční s okamžitou možností zásahu – v případě požáru představují velmi účinný hasicí prostředek se stálou dodávkou vody.
- 3) Přístupové komunikace – ke každému objektu musí vést přístupová komunikace, umožňující příjezd požárních vozidel alespoň do vzdálenosti 20 m od vchodu do objektu nebo až k nástupní ploše. Dle zákona č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích musí při stání vozidel vždy zůstat volný alespoň jeden jízdní pruh široký nejméně 3 m pro každý směr jízdy, při zastavení alespoň jeden jízdní pruh široký nejméně 3 m pro oba směry jízdy.
- 4) Nástupní plochy pro požární techniku – musí být zřízeny u objektů o 6-ti a více NP. Jedná se o zpevněné plochy u průčelí objektu šířky nejméně 3,5 m, určené k nástupu požárních jednotek a umístění požární techniky pro vedení protipožárního zásahu a provádění záchranných prací. Na nástupní ploše pro požární techniku nesmí být v žádném případě odstavovány žádné automobily. Nástupní plochy mají být označeny dopravním značením - „ZAKAZ STÁNÍ“ s doplňkovou tabulkou s textem „Nástupní plocha požárních vozidel“.

Závěrem:

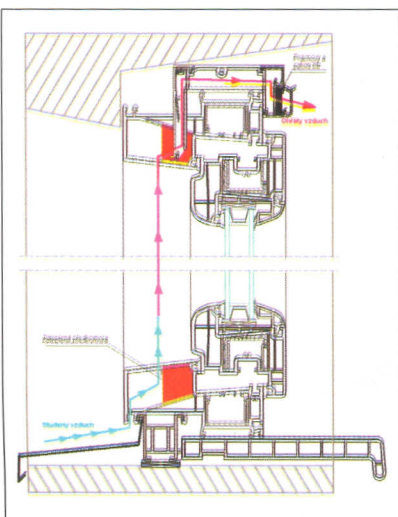
Vedení družstva se rozhodlo klást větší důraz na problematiku požární bezpečnosti v bytových domech. V současnosti již probíhají některé projekty spojené s obnovou a rekonstrukcí požárně bezpečnostních zařízení. Zejména v druhé fázi regenerací bytových domů budou prováděny další opatření zaměřené na zvýšení požární bezpečnosti objektu (rekonstrukce starých rozvodů elektroinstalace a plynu, postupná realizace dalších výše uvedených požárně bezpečnostních opatření). Naším cílem je bezpečně bydlení a co nejvyšší ochrana obyvatel bytových objektů.



Obr. 2 - požár bytového jádra ve 4. NP se instalační šachtou rozšířil až do 7. NP a zachvátil kromě dalších bytů i střechu

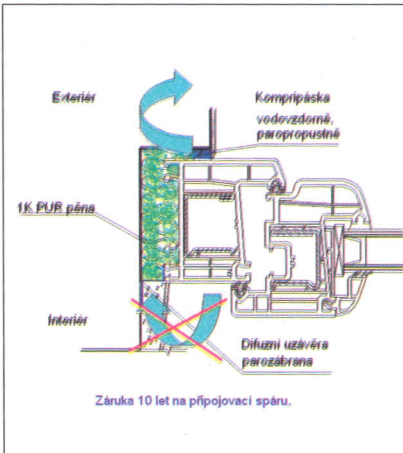
OKNA PRO PANELOVÉ DOMY

Panelový dům je specifická konstrukce, zcela zásadním způsobem se vymykající běžným požadavkům na bytovou výstavbu. Zejména vliv tepelných mostů a absence difúze vodních par obvodovou stěnou ven bývá pak zdrojem mnoha potíží při výměnách oken a balkónových sestav zejména při komplexní sanaci obvodového pláště domu. Vliv nepříznivých povrchových teplot na okenních rámech a ostěních, špatně provedená připojovací spára okna a zdiva a absence hygienicky nutné výměny vzduchu v místnostech vede potom k vzniku kondenzátu na vnitřním povrchu a k možnému vzniku plísní. Přitom na Českém trhu a nejen na něm se již v současnosti nacházejí profilové systémy určené přímo pro panelové domy, které svou stavební hloubkou a nelineárním rámem umožňují kopírovat zalomení ostění a zabezpečují fyzikální celistvost obvodového pláště budovy v detailu osazení okna. Například systém oken **SULKO HR+**, který respektuje všechny požadavky na správnou konstrukci okna pro panelové domy a to i v doporučených hodnotách dle ČSN 730540:2005: příznivá povrchová teplota vylučující tvorbu kondenzátu, parotěsné provedení připojovací spáry a možnost větrání na principu rekuperace tepla i při zavřeném okně. Navíc umožňuje výměnu oken suchou cestou, bez zednických prací a ve spojení s řešením Rehau pro lehké montované balkónové stěny provedení i komplikovaných výměn během jednoho dne.



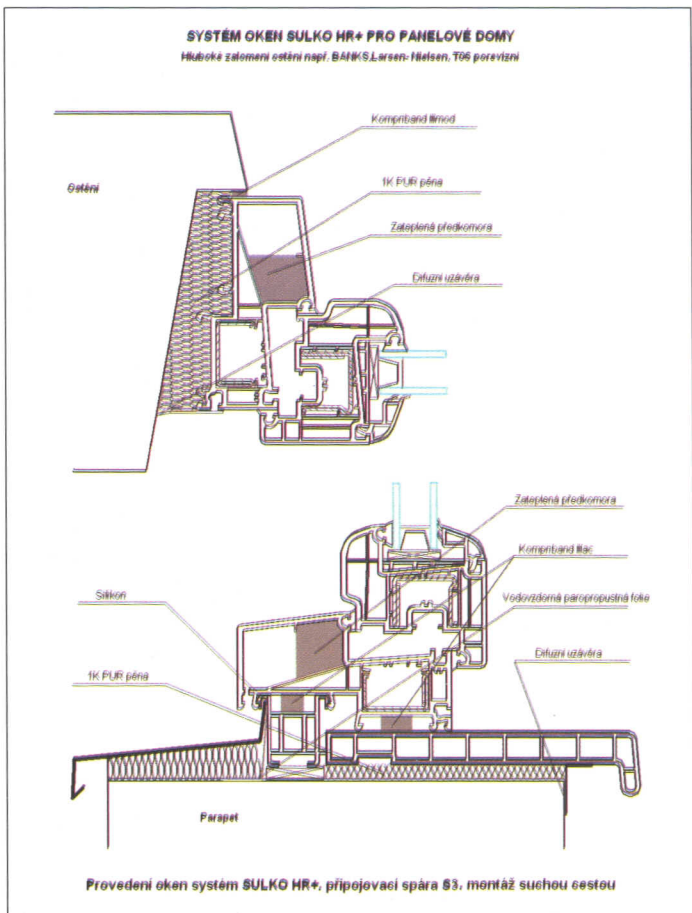
Větrání na principu rekuperace:

Ztrátové teplo ohřívá vzduch vstupující do místnosti a tak eliminuje ochlazování vnitřního prostředí a možnost kondenzace vody na špaletě okna



Parotěsné provedení připojovací spáry:

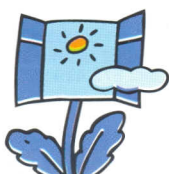
- Zvětší paropropustné a vodovzdorné materiály
- Chráněná polyuretanová pěna
- Vnitřní parotěsné materiály



Speciální profil se stavební šířkou 115 mm umožňuje:

- Zateplení venkovní špalety
- Ukotvení okna mimo prostor sendviče
- Eliminaci veškerých zednických prací
- Dodržení ČSN 730540

Všechny tyto jednotlivé prvky systému pak eliminují veškerá problémová místa, která jsou jinak se železnou pravidelností opomíjena a přispívají k jistotě dlouhodobého užitku, který správná sanace tak namáhaného prvku, jakým okna jsou, přináší.





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-mail: zakazky@ekonomservis-brno.cz

SBĚRNÉ SUROVINY UH

VÝKUP železa, papíru, barevných kovů, autobaterií

ODBĚR skleněných a plastových lahví, obalů a jiného

LIKVIDACE komunálních, stavebních a nebezpečných odpadů

ZPĚTNÝ ODBĚR elektrospotřebičů od smluvních firem a obcí

DOPRAVA nákladní a kontejnerová

PRODEJ hutního a využitelného materiálu II. jakosti

Průmyslová 1147, 686 01 Uherské Hradiště
Tel.: 572 552 062, mobil: 777 718 333

Provozní doba

Měsíc	Po	Út	St	Čt	Pá	So
3-11	7 - 17	7 - 16	7 - 16	7 - 16	7 - 16	9 - 11
12,1,2	7 - 16	7 - 15	7 - 15	7 - 15	7 - 15	-

PLOCHA s.r.o.
Průmyslová 1144
Uherské Hradiště
tel.: 572 540 482
mobil: 608 628 619
e-mail: plocha@plocha.cz

www.plocha.cz

GRAFICKÉ ZPRACOVÁNÍ:
NÁVRH, DIGITÁLNÍ FOTO, SAZBA,
PŘEDTISKOVÁ PŘÍPRAVA, OSVIT

TISK:
LETÁKŮ, PROSPEKTŮ, KATALOGŮ, PROPAGAČNÍCH
MATERIÁLŮ, TISKOVIN, VIZITEK, BROŽUR,
ZPRAVODAJŮ, NOVIN a dalších

DISTRIBUCE:
LETÁKŮ A TISKOVIN
DO POŠTOVNÍCH
SCHRÁNEK

PLOCHA
GRAFICKÉ STUDIO • TISK • DISTRIBUCE



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 Uherské Hradiště
IČO: 00212539, DIČ: CZ00212539

TELEFON: 572 419 911 - vrátnice
572 419 920 - sekretariát
572 419 955 - ekonomický úsek
572 419 919 - technický úsek
572 419 947-8 - údržba
572 419 942 - fax

e-mail: posta@sbdslovacko.cz
internet: www.slovacko.cz

Vydává Slovácko, stavební bytové družstvo
Uherské Hradiště jako občanský v nákladu 5.000 ks
s distribucí zdarma. Volná čísla jsou k dispozici
v sídle družstva.

GRAFICKÁ ÚPRAVA A TISK: PLOCHA s.r.o., Uherské Hradiště
Redakční rada: Ing. E. Pohořská, Z. Pokorná, P. Jagošová
Příjem inzerce: Slovácko, stavební bytové družstvo
Průmyslová 1144
686 01 Uh. Hradiště
tel.: 572 419 920