

ZPRAVODAJ

SLOVÁCKO, STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO UHERSKÉ HRADIŠTĚ
INFORMAČNÍ OBČASNÍK PRO ČLENY A KLIENTY STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA

VYDÁNÍ 10. / 2011

VYDÁNO: PROSINEC 2011

VYDÁNO: ZDARMA

Vážení členové, klienti a obchodní partneři družstva, dostáváte již desáté jubilejní číslo našeho Zpravodaje

Ocenění Panelák roku 2011

Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD), vyhlásil začátkem roku 2011 soutěž **Panelák roku 2010**. Organizováním této soutěže podporuje svaz zájem bytových družstev a společenství vlastníků jednotek o modernizaci bytových domů, a to i za zhoršujících se podmínek poskytování podpory ze státních dotačních programů. Do soutěže bylo možno přihlásit panelové i nepanelové bytové domy, které byly v období roku 2008 až 2010 komplexně modernizovány a jsou ve vlastnictví či správě člena SČMBD.

SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo přihlásilo do soutěže bytové domy Jarošov Louky 430-437, 64 b.j., Boršice 668, 8 b.j. a Společenství vlastníků jednotek V Humnech 1409-1411 Kunovice 18 b.j..

Celkem se této soutěže zúčastnilo 35 bytových družstev či

společenství vlastníků, s celkovým počtem 58 přihlášených objektů. Hodnocením předložených projektů byla pověřena odborná komise, do níž byli jmenováni zástupci SČMBD, Českého svazu stavebních inženýrů a partnerů soutěže.

Komise se shodla na tom, že všechny projekty si zaslouží uznání a samotný fakt, že provedly opravy a modernizace jimiž zvýšily komfort bydlení a že realizaci docílily energetických úspor v mnoho případech přesahující i 50 % původních spotřeb, si zaslouží uznání. Proto všem přihlášeným bylo předáno ČESTNÉ UZNÁNÍ soutěže PANELÁK ROKU 2010.

Bytový dům Společenství vlastníků jednotek V Humnech 1409-1411 Kunovice se v této celorepublikové soutěži umístil na DRUHÉM MÍSTĚ. GRATULUJEME.

Ing. Drahomír Hlaváč

2.místo - Panelák roku 2010, bytový dům v Humnech 1409-1411, Kunovice



Původní stav - jižní pohled



Nový stav - jižní pohled

2. MÍSTO PANELÁK ROKU

Investor	Společenství vlastníků jednotek V Humnech 1409-1411
Adresa objektu	V Humnech č.p. 1409-1411, Kunovice
Realizace	2010
Rozsah prací	oprava hydroizolace přístavba betonových lodžii zateplení obvodového pláště zateplení stropu suterénu zateplení střechy rekonstrukce kanalizace zrušení septiku
Použité výrobky a materiály	zateplovací systém TERANOVA profilový systém Salamander design Streamline
Dotační program	program NOVÝ PANEL program ZELENÁ ÚSPORAM
Zhotovitel	RENOMIX s.r.o., Zlín - Louky
Projektant	Ing. Miroslav Obdržálek, Uherské Hradiště



*Př
f 2012
K
přání*

příjemného prožití vánočních svátků a mnoha úspěchů v nadcházejícím roce 2012 připojujeme poděkování za důvěru a úspěšnou spolupráci všem členům, klientům, obchodním partnerům a zaměstnancům družstva.

SLOVÁCKO
STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
UHERSKÉ HRADIŠTĚ

SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ 31. KVĚTNA 2011

SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ MIMO JINÉ SCHVÁLILO:

- Zprávu představenstva
- Zprávu kontrolní komise
- Výroční zprávu a účetní závěrku družstva k 31. 12. 2010
- Rozpočet SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo na rok 2011
- Rozpočet čerpání investičních prostředků na rok 2011
- Směrnice o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů s platností od 1. 1. 2011
- Zřízení zástavního práva k družstevním bytovým domům a garážím dle přiloženého seznamu za účelem revitalizace ve prospěch úvěrující banky
- Zprávu volební komise o volbě představenstva a kontrolní komise.

VÝSLEDEK VOLEB

Za členy představenstva pro pětileté funkční období počínaje dnem 1. 6. 2011 byli zvoleni:

Jmenovitě: Ing. Drahomír Hlaváč, Za Mlýnem 1877, Staré Město, Bc. Jan Jagoš, Sadová 1004, Uh. Hradiště - Mařatice, Olga Hamříková, Podevší 698, Boršice, Ing. Lumír Hedbávný, Štěpnická 1077, Uh. Hradiště, Ing. Miroslava Kořínková, Stará Tenice 1199, Uh. Hradiště, Marta Rubešová, Štěpnická 1054, Uh. Hradiště, Jaroslav Zlámalík, Větrná 885, Uh. Hradiště - Mařatice, František Miko, Louky 437, Uh. Hradiště - Jarošov, Pavel Ertl, Sídliště 848, Uh. Ostroh.

Za náhradníky představenstva byli pro pětileté funkční období počínaje dnem 1. 6. 2011 zvoleni:

Jmenovitě: Milan Zpěvák, Pod Svahy 997, Uherské Hradiště, Ing. Ivan Mařák, Vl. Vaculky 994, Uherské Hradiště - Mařatice.

Za členy kontrolní komise pro pětileté funkční období počínaje dnem 1. 6. 2011 byli zvoleni:

Jmenovitě: Ing. Zdeněk Mikel, Štěpnická 1160, Uh. Hradiště, Ivana Müllerová, Sadová 1025, Uh. Hradiště - Mařatice, Jan Vozár, Zahradní 1157, Uh. Hradiště, PhDr. Milan Brázda, Štěpnická 1159, Uh. Hradiště, Anna Stašková, Louky 435, Uh. Hradiště - Jarošov.

Za náhradníky kontrolní komise byli pro pětileté funkční období počínaje dnem 1. 6. 2011 zvoleni:

Jmenovitě: Lenka Fraňková, Sídliště 827, Uh. Ostroh.

Shromáždění delegátů uložilo představenstvu družstva:

- Doručit usnesení shromáždění delegátů a schválenou Směrnicí o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů s platností od 1. 1. 2011
- Svolat aktiv předsedů samospráv do 30. 11. 2011.

Shromáždění delegátů uložilo výborům samospráv:

- Informovat o výsledcích jednání SD členy samospráv na členských schůzích samospráv nebo vyvěšení na nástěnkách přijatého usnesení ve vchodech bytových domů.

Na shromáždění delegátů dne 31. 5. 2011 bylo přítomno 49 delegátů ze 60 pozvaných delegátů, což je 81,66 % účast pozvaných delegátů. Představenstvo děkuje zúčastněným delegátům za zodpovědný přístup k jednání shromáždění delegátů - nejvyššího orgánu družstva.

AKTIV PŘEDSEDŮ KONANÝ 10. ŘÍJNA 2011

Počátkem měsíce října byl představenstvem družstva svolán Aktiv předsedů samospráv, který byl zaměřen zejména na:

Informace z legislativy

Požární ochrana v bytových domech

Nařízení vlády 91/2010 podmínky bezpečnosti připrovozu spalinových cest a spotřebičů + Technická pravidla pro kontrolu a nebo čištění spalinových cest

Nové trendy v zateplování bytových domů a údržba realizovaných zateplení

Metodika výběru dodavatele

Program aktivu byl sestaven na základě požadavků jednotlivých předsedů samospráv, delegátů SD a odborných pracovníků družstva.

Ing. Drahomír Hlaváč, předseda představenstva

Úprava platnosti ověření vodoměrů

Dne 20. 09. 2011 byla s účinností od 01. 01. 2012 schválena Vyhláška č. 285/2011 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva průmyslu a obchodu č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu, ve znění pozdějších předpisů

Uvedenou vyhláškou byla sjednocena platnost ověření vodoměrů na studenou a teplou vodu na 5 let.

Platí pouze pro vodoměry používané k rozúčtování nákladů konečným spotřebitelům.

Ověření vodoměrů podle dosavadních právních předpisů zůstává v platnosti na dobu, na kterou byly tyto vodoměry ověřeny.

Stávající platnost ověření u vodoměrů na teplou vodu 4 roky a u vodoměrů na studenou vodu 6 let byla důvodem střídavé výměny těchto vodoměrů a byla příčinou požadavků na časté zpřístupňování bytových jednotek jejich uživateli. Nově schválena Vyhláška č. 285/2011 Sb. Sjednocením platnosti cejchu umožní společnou výměnou obou vodoměrů po 5 letech.



Uherské Hradiště, Průmyslová 1144, PSČ 686 01
www.sbdsllovakco.cz, e-mail: posta@sbdsllovakco.cz, tel.: 572 419 911

STŘEDISKO ÚDRŽBY

ÚDRŽBÁŘSKÉ SLUŽBY ZABEZPEČUJEME V TĚCHTO OBORECH:

INSTALATÉRSKÉ A TOPENÁŘSKÉ PRÁCE

ELEKTRO

HAVARIJNÍ SLUŽBA:
tel.: 736 480 039

OBJEDNÁVKY PRACÍ V PRACOVNÍ DNY:
tel.: 572 419 947-8

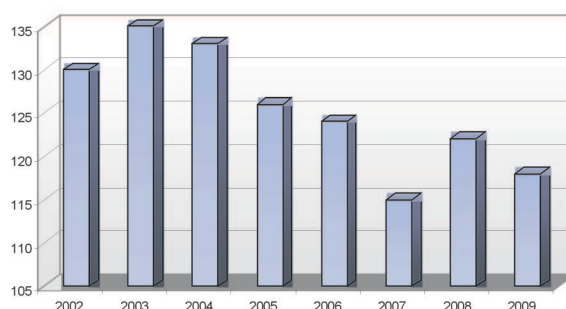
Bytová družstva a Společenství vlastníků jednotek v ČR v letech 2002 -2009

Český statistický úřad zpracoval prezentaci o bytových družstvech a společenství vlastníku jednotek, která je zveřejněna na internetových stránkách ČSÚ. Data jsou publikována v časových řadách počtů BD a SVJ v jednotlivých letech v členění podle krajů a regionů (bývalých okresů) a lze najít na : <http://www.czso.cz>

Velká bytová družstva v ČR - 2002 až 2009

Kraj	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Hl. m. Praha	22	22	22	20	18	17	22	21
Středočeský	10	9	9	9	9	7	8	10
Jihočeský	7	8	8	6	6	6	6	6
Plzeňský	7	7	7	5	6	5	6	6
Karlovarský	3	2	2	2	2	2	2	1
Ústecký	15	17	16	15	15	12	12	12
Liberecký	7	7	7	7	7	7	7	7
Královéhradecký	4	4	5	5	5	5	5	5
Pardubický	3	4	4	5	5	5	5	3
Vysočina	6	6	6	6	6	6	6	6
Jihomoravský	16	17	17	16	16	16	16	14
Olomoucký	8	9	9	9	8	8	7	7
Zlínský	9	9	9	8	8	6	7	7
Moravskoslezský	13	14	12	13	13	13	13	13
Celkem v ČR	130	135	133	126	124	115	122	118

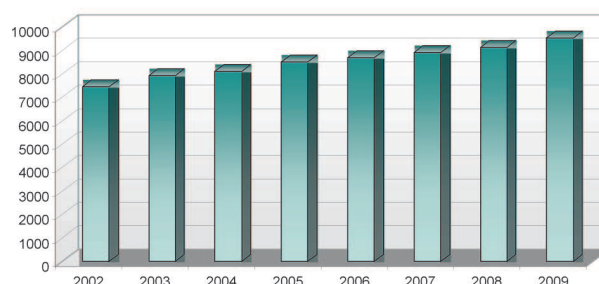
Velká bytová družstva v ČR



Malá bytová družstva v ČR - 2002 až 2009

Kraj	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Hl. m. Praha	4042	4190	4213	4287	4321	4380	4405	4492
Středočeský	404	425	437	453	453	479	495	519
Jihočeský	335	338	337	358	361	359	355	358
Plzeňský	149	169	168	177	184	183	181	174
Karlovarský	53	56	57	74	73	73	75	74
Ústecký	199	202	200	224	243	265	273	279
Liberecký	162	176	182	178	184	189	205	207
Královéhradecký	274	288	296	297	297	296	306	309
Pardubický	125	145	161	164	171	178	185	189
Vysočina	152	145	143	153	154	155	161	166
Jihomoravský	547	729	789	885	914	946	988	1080
Olomoucký	203	217	229	246	263	281	276	313
Zlínský	62	69	71	76	73	74	74	77
Moravskoslezský	728	773	837	917	1001	1064	1137	1277
Celkem v ČR	7435	7922	8120	8489	8692	8922	9116	9514

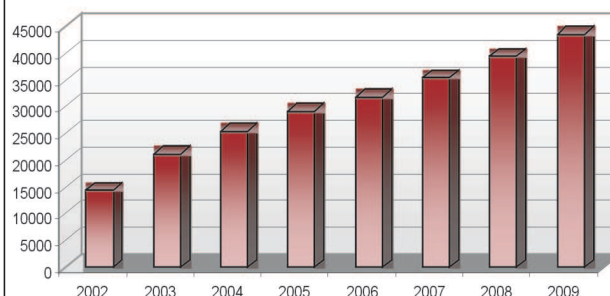
Malá bytová družstva v ČR



SVJ v ČR - 2002 až 2009

Kraj	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Hl. m. Praha	1531	2359	3053	3687	4261	5022	5914	6827
Středočeský	1330	1933	2249	2616	2855	3199	3582	4033
Jihočeský	869	1329	1647	1919	2156	2424	2694	3014
Plzeňský	1634	1707	2051	2373	2549	2726	3004	3266
Karlovarský	1443	1585	2025	2242	2340	2495	2657	2831
Ústecký	1169	1756	2084	2355	2500	2651	2851	3085
Liberecký	408	829	1030	1177	1239	1369	1503	1666
Královéhradecký	506	1007	1204	1385	1559	1802	2001	2221
Pardubický	596	1123	1322	1488	1581	1705	1817	1951
Vysočina	715	1006	1148	1215	1299	1439	1587	1776
Jihomoravský	1097	1762	2102	2442	2702	3057	3507	3961
Olomoucký	753	1282	1459	1651	1841	2082	2270	2450
Zlínský	909	1374	1568	1717	1793	1895	2053	2205
Moravskoslezský	1427	2115	2480	2893	3141	3533	3888	4261
Celkem v ČR	14387	21167	25422	29160	31816	35399	39328	43547

SVJ v ČR

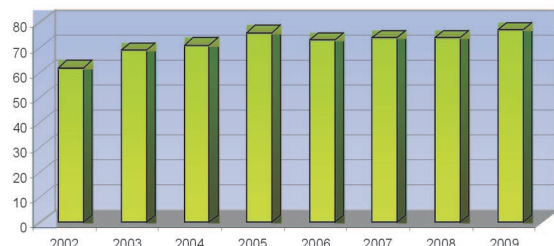


Malá bytová družstva ve Zlínském kraji

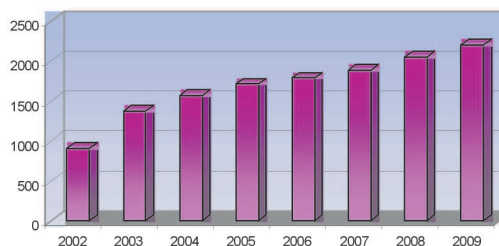
Okres	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Kroměříž	22	21	19	18	16	17	17	20
Uherské Hradiště	25	31	33	36	35	35	35	35
Vsetín	4	6	7	9	8	9	9	8
Zlín	11	11	12	13	14	13	13	14
Celkem	62	69	71	76	73	74	74	77

Společenství vlastníků jednotek ve Zlínském kraji

Okres	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Kroměříž	265	295	331	358	372	394	442	475
Uherské Hradiště	84	126	175	218	236	250	273	304
Vsetín	205	371	401	435	467	496	520	547
Zlín	355	582	661	706	718	755	818	879
Celkem	909	1374	1568	1717	1793	1895	2053	2205



zdroj Český statistický úřad



zdroj Český statistický úřad

Z výše uvedených údajů je patrný dynamický růst Společenství vlastníků jednotek z důvodu aplikace zákona o vlastnictví bytů v praxi. Počet malých bytových družstev roste vlivem privatizace obecního bytového majetku a nové bytové výstavby. Počet velkých bytových družstev s více jak 20 zaměstnanci naopak klesá.

Novela zákona o dani z nemovitostí

Dnem 1.1.2012 nabývá účinnosti novela zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stávají předmětem daně z pozemků se speciální sazbou daně zpevněné plochy pozemků užívané k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní.

V §6 odst.5 se nově vymezuje zpevněná plocha pozemku jako pozemek nebo jeho část v m² evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří, jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce.

Od příštího roku se obecné pravidlo pro zdanění staveb a pozemků (standardně se zdaňuje stavba, nikoliv pozemek zastavěný stavbou) v případě zpevněných ploch pozemků nepoužije a uplatní se pravidlo, že stavby zpevněných ploch pozemků jsou vyjmuty z předmětu daně ze staveb (nově vložený §7 odst.4) a zpevněné plochy pozemků užívaných k podnikatelské činnosti anebo v souvislosti s ní jsou zdaněny speciální, nově zavedenou sazbou daně z pozemků ve výši:

1 Kč/m² slouží-li pro zemědělské podnikání (zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství),

5 Kč/m² slouží-li k nezemědělskému podnikání (průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba a ostatní podnikatelskou činnost).

Slouží-li zpevněná plocha pozemku různým podnikatelským činnostem a nelze-li vymezit rozsahy výměry zpevněné plochy pozemku sloužící jednotlivým činnostem, použije se vyšší sazba daně. Pokud zpevněná plocha pozemků není používána k podnikání, uplatní se standardní sazba daně z pozemku 0,20 Kč/m².

Změna ve zdanění plošných staveb od 1.1.2012 platí pouze v případě pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pokud by byla plošná stavba umístěna na pozemku evidovaném pod jiným druhem pozemků (např. chodník na pozemku evidovaném v katastru nemovitostí jako zahrada), platí stejná pravidla jako dosud.

Základní sazba daně z pozemků a staveb se násobí koeficientem pro jehož přiřazení k jednotlivým obcím je rozhodný počet obyvatel obce podle posledního sčítání lidu. Pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie.

Koeficient určený zákonem	
Velikost obce	Koeficient
Do 1 000 obyvatel	1,0
1 000 až 6 000 obyvatel	1,4
6 000 až 10 000 obyvatel	1,6
10 000 až 25 000 obyvatel	2,0
25 000 až 50 000 obyvatel	2,5
Nad 50 000 obyvatel a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech	3,5
V Praze	4,5

Město Uherské Hradiště vydalo Obecně závaznou vyhlášku města Uherské Hradiště č. 3/2011 o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí s účinností od 1.1.2012

U stavebních pozemků pro část města vymezenou katastrálním územím Uherské Hradiště a katastrálním územím Mařatice se koeficient, kterým se násobí základní sazba daně z pozemků, stanovuje ve výši 3,5.

U obytných domů, u ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům, u bytů a u ostatních samostatných nebytových prostorů v katastrálním území Uh. Hradiště a katastrálním území Mařatice se koeficient, kterým se násobí základní, příp. zvýšená sazba daně ze staveb, stanovuje ve výši 3,5.

Pro všechny nemovitosti na území města Uherské Hradiště se místní koeficient, kterým se násobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popř. jejich souhrny, stanovuje ve výši 2. Tento místní koeficient se nevztahuje na pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů.

Dnem účinnosti této obecně závazné vyhlášky se ruší obecně závazná vyhláška města Uherské Hradiště č. 2/2002 o stanovení nižšího koeficientu pro výpočet daně z nemovitostí. Tzn. zrušila se výjimka pro katastrální území Jarošov, Míkovice, Sady a Věsky, kdy koeficient ve výši 2 pro násobení základní sazby se nahrazuje koeficientem 2,5 určeným zákonem.

Čestné uznání - Panelák roku 2010, bytový dům Boršice 668



Původní stav



Nový stav

ČESTNÉ UZNÁNÍ PANELÁK ROKU 2010	
Investor	SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo
Adresa objektu	Boršice č. p. 668
Realizace	2010
Rozsah prací	zateplení obvodového pláště výměna výplně otvorů zateplení střešního pláště zateplení stropu suterénu výměna stoupačích vodovodního potrubí oprava a zasklení lodžii
Použité výrobky a materiály	zateplovací systém DEKtherm profilový systém KBE 70 AD
Dotací program	program ZELENÁ ÚSPORÁM
Zhotovitel	ARCHIKA s. r. o., Boršice,
Projektant	ARCHIKA s. r. o., Boršice,

Právní úprava bydlení, tj. bydlení v bytě družstevním - byt ve vlastnictví bytového družstva, anebo bydlení v bytě vlastním - bytové družstvo vykonává správu vašeho domu ve spoluvlastnictví, v němž se tento byt nachází je upravena ve třech základních právních předpisech, jimiž jsou:

- obchodní zákoník (zákon č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších změn a doplnění),
- občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplnění),
- zákon o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších změn a doplnění).

Z hlediska zachování nebo zásahu do práv upravených těmito zákony jsou dále poměrně důležitými právními předpisy také:

- insolvenční zákon (zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších změn a doplnění),
- exekuční řád (zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, ve znění pozdějších změn a doplnění).

Právní úpravy obsažené v uvedených právních předpisech jsou poměrně rozsáhlé, a proto není cílem tohoto výkladu podrobnější seznámení s jejich obsahem, který se týká právě bydlení, zaměřem je upozornit jen na dílčí záležitosti anebo změny v příslušné oblasti.

Obchodní zákoník upravuje právní postavení družstva, jeho založení a vznik, podmínky vzniku členství osob v družstvu, co se týká osob členů bytového družstva, tak jimi jsou jen fyzické osoby, neboť pouze tyto mají prokazatelnou potřebu bydlení, nikoli právnické osoby, zabývá se majetkovou účastí člena v družstvu a upravuje podmínky zániku členství osob v družstvu včetně majetkového vypořádání s nimi, určuje nejvyšší orgány družstva (v podmínkách našeho družstva je to shromáždění delegátů, statutárním orgánem je představenstvo, kontrolním pak kontrolní komise) a nakonec upravuje zrušení, likvidaci a změnu právní formy družstva. Pro fyzické osoby je členství v družstvu důležité v tom smyslu, že v důsledku toho se mohou stát nájemci družstevního bytu, tzn. členství v družstvu je prioritní.

Občanský zákoník upravuje nájemní vztahy obecně, k tomu přesně specifikuje co je nájem družstevního bytu, určuje subjekty tohoto právního vztahu a stanoví jeho obsah, z hlediska subjektů definuje pronajímatele (např. bytové družstvo v tomto právním postavení ve vztahu ke svým členům) a nájemce, přičemž tímto může být v zásadě jen člen příslušného družstva. Významným je zde zátokový institut společného nájmu bytu manžely, který existuje v nezměněné podobě od dubna 1964. Na tomto institutu je pak patrné propojení právních úprav občanského a obchodního zákoníku, když § 703 odst. 2 občanského zákoníku hovoří o tom, že „vznikne-li jen jednou z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu, z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně“. Další významné propojení obou uvedených právních kodexů je vidět v obsahu ust. § 714 občanského zákoníku, který upravuje zánik členství v bytovém družstvu, platí: „zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu.“ Toto je významné ustanovení z hlediska případné existence pravomocného exekučního příkazu exekutora, který tento příkaz vydal směrem k členovi družstva a nájemci bytu.

V květnu tohoto roku byla přijata novela občanského zákoníku. Podle této novelizace provedené zákonem č. 132/2011 Sb. dochází ke změně v rámci nájemních bytových vztahů mezi pronajímateli a nájemci, a to zejména pokud jde o otázku určování výše nájemného po tzv. deregulaci, tedy k úpravě postupu po skončení regulace nájemného. Toto je ovšem záležitost, která se netýká nájemního bydlení, které poskytuje bytové družstvo našeho typu, přičemž i novela výslovně uvádí, že se příslušné odstavce nepoužijí pro určení nájemného u družstevního bytu. Novela je v této části účinná od 1. listopadu 2011 a určuje, že pokud se nájemce a pronajímatel nedohodnou na výši nájemného, může pronajímatel nájemci písemně navrhnout zvýšení nájemného. Pokud s tím nájemce nebude souhlasit, tj. do dvou měsíců od doručení návrhu pronajímatele písemně nesdělí, že se zvýšením nájemného souhlasí, může se pronajímatel obrátit do tří měsíců na příslušný soud, který by měl výši nájemného určit, a to podle nájemného obvyklého v místě a čase. Cenové mapy připravované Ministerstvem pro místní rozvoj za tímto účelem jsou zatím průběžně doplňovány a aktualizovány. Nájemné se bude určovat od data podání návrhu, čímž může důležitá částka za dobu soudního řízení poměrně narůst. Tato úprava se vztahuje zejména k těm nájůmům bytů, kde platilo regulované nájemné, ale také tam, kde jde o nájem na dobu neurčitou, v rámci které bylo nájemné

sjednáno dohodou, to však pouze v případě, že došlo k podstatné změně okolností. Účinnost novely je pak postupná a dána rozdílně v návaznosti na stanovený konec regulace nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb. Novela zákona mimo jiné také dále např. časově omezuje přechod nájmu po smrti nájemce na určené osoby žijící v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemající vlastní byt, a to na dva roky, během nichž musí nový nájemce vyřešit svou bytovou situaci novou smlouvou s pronajímatelem anebo si najít nový byt. Z této podmínky jsou vyňaty osoby starší 70 let a nezletilí, u nichž nájem skončí dovršením 20 let. Pokud je spolutvůrcem osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přechází práva a povinnosti z nájmu bytu na ni jen pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě písemně souhlasil. Toto časově omezení přechodu nájmu bytu se ale také netýká družstevních bytů, neboť pro ně platí v nezměněné podobě obsah § 707 odst. 2 občanského zákoníku: „Jde-li o byt družstevní, zanikne smrtí jednoho z manželů společný nájem bytu manžely. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl; k tomu přihlídně soud v řízení o dědictví. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců.“

Nájemce, a tedy v tomto případě i nájemce družstevního bytu, má podle novely zákona od 1. listopadu 2011 zpřísněnou povinnost pronajímateli písemně hlásit počet lidí žijících v bytě včetně údajů o nich (jméno a příjmení, datum narození) a změny v tomto smyslu (včetně např. narození dítěte), pokud tato změna potrvá déle než dva měsíce. Stejně tak je povinen hlásit pronajímateli uzavření manželství či přechod nájmu bytu, ale také svou případnou dlouhodobou nepřítomnost v bytě. Pronajímatel má naopak nově právo požadovat, aby v bytě žil jen počet osob přiměřený velikosti bytu. Nicméně již současně znění § 689 ukládá nájemci povinnost oznámit pronajímateli počet osob, se kterými nájemce žije v bytě ve společné domácnosti, resp. jejich jména, data narození a státní příslušnost, a to do 15 dnů ode dne změny. Nově od 1. listopadu 2011 toto ustanovení ukládá nájemci povinnost splnit ohlašovací povinnost sice až do dvou měsíců, ale nově se týká také „osob blízkých“, které se v bytě zdržují déle než dva měsíce, ať již žijí s nájemcem ve společné domácnosti nebo jsou pouze na návštěvě. Dále je nově pronajímateli umožněno „vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu“. Nově má „pronajímatel právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly žít v bytě v normálních, pohodlných a hygienických podmínkách.“ Od uvedeného data platí také zcela nově ustanovení § 698 odst. 4, které zní: „Jestliže nájemce v předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dostupností své osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.“ Přijetí uvedených ustanovení jen naplňuje záměr zákonodárce zabránit přeplněnosti bytů, neboť je výslovně upraveno právo pronajímatele požadovat, aby v bytě žil jen přiměřený počet osob. Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím dalších osob do bytu, to však neplatí v případě, kdy nájemce přijímá do bytu manžela, partnera nebo nájemcovu dítě nebo dítě jeho manžela. Stejně tak by nebylo třeba souhlasu pronajímatele např. v případě přijetí dítěte, které bylo nájemci, jeho manželovi nebo partnerovi svěřeno do péče. Tento výčet osob, kdy není třeba souhlasu pronajímatele s přijetím dalších osob do bytu však může být rozšířen i o další případy zvláštního zřetele hodné. Oznamovací povinnost nebude nadále vztažena pouze ke změně počtu osob, ale bude vymezovat i identitu osob - povinnost oznámit změnu osob (nikoliv jen počet osob), které užívají byt s nájemcem. Výčet skutečností, které je třeba oznamovat, zahrnuje i vznik společného nájmu bytu a přechod nájmu bytu. Tedy takové skutečnosti, které, pokud nastanou „přímo ze zákona“, nemusí pronajímatel v současné době zjistit. Oznamovací povinnost musí být splněna bez zbytečného odkladu. Pokud od změny uplynou dva měsíce, je její neoznámení kvalifikováno jako porušení povinnosti nájemce. Tato kvalifikace je konstruována jako vyvrátitelná domněnka. Nesplnění této povinnosti tak zakládá důvod k výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu. Oznamovací povinnost se vztahuje i na případy dlouhodobé nepřítomnosti nájemce v bytě. Je nezbytné, aby po delší dobu nepřítomnosti nájemce byla zajištěna kontaktní osoba především pro řešení naléhavých případů, které mohou v souvislosti s nájmem bytu vzniknout. Kontaktní osoba může pronajímateli zajistit v závažných případech i přístup do bytu.

Jedním ze zásadních předpokladů pro uplatnění zákona o vlastnictví bytů v rámci družstva je skutečnost splnění podmínky existence členů družstva, kteří budou řádnými nájemci družstevního bytu, a pokud v zákonem stanovené lhůtě nebo v jiné lhůtě stanovené nad rámec zákona požádají o převod družstevního bytu do vlastnictví, bytové družstvo jim vyhoví a zahájí proces, na jehož konci se člen družstva a nájemce družstevního bytu stane spoluvlastníkem společných částí domu resp. pozemku a vlastníkem bytu jako prostorově vymezené části nemovitosti, členství v družstvu mu zanikne. To značí, že napřed se musí v praxi naplnit příslušná ustanovení obchodního a občanského zákoníku, aby poté mohla nastat aplikace právní úpravy obsažené v zákoně o vlastnictví bytů. V souvislosti s převody družstevních bytů do vlastnictví podle tohoto zákona je důležité si uvědomit, že družstvo vystupuje v každém objektu, kde už byly některé byty převedeny do vlastnictví, jednak jako vlastník částí bytových jednotek a spoluvlastník společných částí domu a jednak jako správce celého domu. Jako vlastník bytových jednotek rozhoduje o těchto jednotkách způsobem určeným stanovami družstva formou členských schůzí jednotlivých samospráv členů nájemců, přičemž rozhodnutí členské schůze samosprávy je důležité pouze pro vnitřní záležitosti družstva nebo pro zástupce družstva (zpravidla předsedu samosprávy nebo pověřenou osobu) pro hlasování na shromáždění společenství vlastníků jednotek. Družstvo jako správce domu je potom ze zákona povinno se řídit rozhodnutím společenství vlastníků jednotek domu. Vlastník bytové jednotky a příslušného podílu na společných částech domu resp. pozemku pak dále rozhoduje o společných částech domu formou své účasti a hlasování na shromáždění společenství vlastníků jednotek domu způsobem stanoveným zákonem o vlastnictví bytů. Z vlastnických vztahů v domech, ve kterých bylo družstvo původním vlastníkem budovy a kde dosud ze zákona nevzniklo společenství vlastníků "s právní subjektivitou" vzniknou společenství vlastníků jednotek „bez právní subjektivity“.

Společenství vlastníků jednotek „s právní subjektivitou“ vzniká přímo za zákona, který stanoví specifické podmínky. Musí se tak jednat o dům, kde je vymezeno alespoň 5 jednotek a současně tři jednotky musí být ve vlastnictví různých vlastníků. Za okamžik vzniku Společenství zákon označuje okamžik doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou katastrální úřad osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, posledního z těchto vlastníků. V praxi jde nejčastěji o smlouvu mezi vlastníkem jednotky, který vymezil jednotky v domě a novým vlastníkem - nabyvatelem. Ohledně vymezení jednotek v domě je třeba dodat, že se tak děje na základě prohlášení vlastníka. Výjimka se uplatňuje při vzniku Společenství v domě ve vlastnictví bytového družstva, které vykonává funkci správce domu. Společenství pak vzniká až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu. Zákon také stanoví orgány Společenství, jimiž jsou shromáždění vlastníků jednotek, výbor společenství nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru. Shromáždění je nevyšším orgánem Společenství. Zákon stanoví povinnost konání první schůze, a to nejpozději do 60 dnů po vzniku Společenství. Nesplnění této lhůty však není žádným způsobem sankcionováno. První schůzi shromáždění svolá původní vlastník budovy a jsou zde schvalovány stanovy společenství a voleny orgány společenství, tedy zejména výbor, popř. pověřený vlastník nebo další orgány. První schůze shromáždění se může konat jen za účasti notáře, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis. Schvalují se zde také stanovy společenství, které musí obsahovat zákonem stanovené údaje. Pro případ, že na schůzi shromáždění nebudou stanovy schváleny ze zákona přímo vyplývá, že právní poměry Společenství budou podřízeny vzorovým stanovám. Výbor popř. pověřený vlastník je v rámci Společenství výkonným orgánem, tedy orgánem statutárním. Ze zákona je stanoven minimální počet členů výboru, tedy 3 členové. Funkční období výboru určují stanovy, nesmí však přesáhnout 5 let. Výbor rozhoduje o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění. Jedná se tedy o kolegiální orgán, za něhož navenek jedná předseda, kterého výbor zvolí z řad členů výboru. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru. Je-li statutárním orgánem pověřený vlastník, postačí k písemnému právnímu úkonu jeho podpis. Společenství se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků,

jež vedou soudy, a to soudy krajské. Vzhledem k tomu, že Společenství vzniká přímo ze zákona, má zápis do rejstříku pouze deklaratorní význam. Návrh podává osoba, která se do rejstříku zapisuje, tedy Společenství. Zákon o vlastnictví bytů výslovně stanoví, že Společenství je právnickou osobou s právní subjektivitou. Právní subjektivita je však omezena jen na činnosti spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu, ve kterém Společenství vzniklo. Je vhodné zdůraznit, že se nejedná o správu, provoz a opravy jednotlivých jednotek v domě, jelikož ty jsou záležitostmi příslušných vlastníků těchto jednotek. V mezích právní subjektivity a k uvedeným účelům může Společenství nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory. O majetku je Společenství povinno vést účetnictví. Společenství je oprávněno činit právní úkony především k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pojištění domu a nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Služby spojené s užíváním jednotek jsou zejména dodávky energií, vody apod. Společenství je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek a současně je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek. Za závazky ručí vlastníci jednotek v poměru odpovídajícímu velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Ručiteli jsou všichni vlastníci jednotek a k písemnému vyzvání věřitele jsou povinni splnit dluh Společenství. Jejich povinnost má však dílčí povahu, proto je konkrétní výše povinnosti závislá na výši spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Členství ve Společenství je spojeno s vlastnickým právem k jednotce, vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Pokud má jednotka spoluvlastníky, jsou tyto spoluvlastníci společnými členy společenství.

Závěrem ještě několik poznámek k insolvenčnímu zákonu a exekučnímu řádu. Exekuce jako taková může být vedena ve dvou rovinách, a to jak ve vztahu k družstvu jako celku, tak ve vztahu k jednotlivým členům družstva a nájemcům bytů.

Ve vztahu k družstvu jako celku by to bylo v případě, že družstvo neplní své závazky a vůči němu existují nespokojení věřitelé a např. do té míry, že zahájí vůči družstvu insolvenční řízení, v rámci kterého by insolvenční soud rozhodoval o způsobu řešení úpadku družstva (tj. zda vyhlásí na družstvo konkurz anebo schválí reorganizaci, oddlužení zde nepřichází v úvahu, neboť tento proces lze uplatnit jen ve vztahu k osobám, které nejsou podnikateli). Pokud by nastal tento případ, tak je poměrně zajímavý obsah § 285 odst. 4 insolvenčního zákona, který poskytuje velmi významnou ochranu členům družstva a nájemcům družstevních bytů. Z obsahu tohoto ustanovení vyplývá, že insolvenční správce 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. Jedná se o poměrně kvalitní právní ochranou, která nájemcům družstevních bytů zaručuje, že v případě 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.

Ve vztahu k jednotlivým členům družstva a nájemcům bytů může být vedena exekuce v případě, že existuje pravomocný právní titul k zaplacení dlužné částky. O právo nájmu užívat družstevní byt lze přijít nejen tehdy, když nájemce bytu dluží družstvu na nájemném, ale také pokud má nesplacené dluhy kdekoli jinde (nejčastějšími věřiteli jsou různé pojišťovny, leasingové společnosti, banky a nebankovní instituce poskytující půjčky). V případě, že např. soud vydá platební rozkaz, podle kterého má dlužník ve stanovené lhůtě uhradit dluh a neucíní tak, věřitel s největší pravděpodobností předá případ exekutorovi. Ten za účelem vymožení pohledávky oprávněného

Legislativa bydlení v pohybu

(věřitele) zjišťuje rozsah majetku povinného (dlužníka - nájemce bytu). Exekutor má možnost vyžádat si mimo jiných informací o majetku dlužníka také informace o tom, zda je dlužník členem bytového družstva a jestliže ano, jaká je finanční hodnota jeho členského podílu a vkladu (majetkové účasti) v družstvu. Družstvo je ze zákona povinno poskytnout exekutorovi součinnost a takovou informaci mu sdělit. Exekutor pak může vydat exekuční příkaz k postižení členských práv a povinností. Jakmile tento případ nastane dochází ve smyslu § 231 odst. 1 obchodního zákoníku k zániku členství tohoto dlužníka v družstvu. Družstvo je pak povinno vyplatit hodnotu vypořádacího podílu povinného (dlužníka) až do výše dluhu na účet exekutora, který poté uspokojí nároky oprávněného (věřitele) úhradou pohledávky. Na základě zániku členství v družstvu dochází ve smyslu obsahu § 714 občanského zákoníku k zániku nájmu družstevního bytu. Družstevní byt je v takovém okamžiku obýván bez

právního důvodu, takže ze strany družstva poté může následovat soudní žaloba na vyklizení bytu, kdy soud také rozhoduje o formě bytové náhrady. Po jejím zajištění je bývalý nájemce povinen byt opustit, v opačném případě může být vystěhován exekučně. V praxi již několikrát došlo k vydání exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností v družstvu i na dluhy, které dosahovaly řádu několik stokorun. Vzhledem k výše popsaným skutečnostem, poté co se s nimi dlužníci seznámili, raději většina z nich takové dluhy ihned uhradila s tím, že exekutor poté vydaný exekuční příkaz zrušil. U bytů ve vlastnictví osob včetně bývalých družstevních bytů převedených do vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb. se nejedná o exekuci členských práv a povinností, ale přímo o exekuci nemovitosti, tzn. že bytová jednotka je pak prodána a zpeněžena nejčastěji ve veřejné dražbě, z jejíhož výnosu je dluh uhrazen.

JUDr.Mgr. Andrea Petrželová, právníčka družstva

Informace ke společenství vlastníků jednotek

V družstevním domě vzniká převodem vlastnictví první bytové jednotky společenství vlastníků jednotek, které tvoří fyzická osoba - vlastník bytu a družstvo - vlastníci ostatních bytů. Toto společenství nemá právní subjektivitu, neschvaluje vlastní stanovy ani nevolí své statutární orgány. Správu domu vykonává družstvo podle podmínek daných zákonem o vlastnictví bytů č. 72/94 Sb. v platném znění.

Pokud se spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu sníží pod 1/4, vzniká společenství vlastníků s právní subjektivitou. V tomto případě družstvo jako původní vlastník svolává první schůzi shromáždění vlastníků. Na této schůzi může společenství schválit vlastní stanovy nebo jinak platí vzorové stanovy vydané nařízením vlády. Dále může zvolit nejméně 3 členný výbor nebo jednoho pověřeného vlastníka jednotek. Na shromáždění společenství vlastníků jednotek už neplatí zásada 1 byt - 1 hlas. Každý z účastníků má procento hlasu odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu. Manželé mají jeden společný hlas. Shromáždění je usnášení schopné, pokud jsou přítomni vlastníci, kteří mají většinu hlasů

Ve společenství bez právní subjektivity i společenství s právní subjektivitou, se na shromáždění společenství vlastníků jednotek hlasuje a schvalují se usnesení podle podmínek daných zákonem o vlastnictví bytů. Obecně stačí pro platnost usnesení účast vlastníků s nadpoloviční většinou hlasů, pokud pro ně hlasuje nadpoloviční většina přítomných. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech

Pokud je k usnesení nutný souhlas všech vlastníků, je možné ho získat i podpisem listiny, na níž je uveden předmět hlasování. Podpisy mohou být získány i mimo shromáždění společenství vlastníků jednotek.

Přehled potřebných hlasů ke schválení usnesení shromáždění:

- shromáždění je schopné usnášení, pokud jsou přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů
- nadpoloviční většina hlasů přítomných členů, -

běžné, dále neuvedené záležitosti

- 3/4 většina hlasů přítomných členů, schválení nebo změna stanov, změna prohlášení vlastníka budovy, způsob rozúčtování cen služeb (pokud není stanoveno předpisem), uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem vlastníka jednotky k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, rozdělení zisku z hospodaření společenství
- nadpoloviční většina hlasů všech členů společenství volba členů výboru nebo pověřeného vlastníka, určení výše záloh na předpokládané náklady spojené se správou domu, které bude nutno vynaložit v příštích měsících příp. letech
- 3/4 většina všech členů společenství stavební úpravy spočívající v rekonstrukci, modernizaci a opravách společných částí domu, kterými se nemění vnitřní uspořádání domu ani velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu
- 100% souhlas všech členů společenství změna účelu užívání stavby, změna stavby, úpravy, jimiž se mění vzhled domu
- 100% dohoda všech členů společenství pro přispívání na náklady spojené se správou domu jinak, než podle velikosti spoluvlastnických podílů.

Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a v důsledku toho velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě.

Společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity: má poněkud odlišnou úpravu hlasování na shromáždění, protože se řídí ustanoveními §9, 11 a 15 zákona o vlastnictví bytů před novelou z r. 2000. Shromáždění je schopné usnášení, pokud jsou přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. Pro přijetí usnesení shromáždění je zapotřebí nadpoloviční většina všech hlasů, 3/4 většina všech hlasů je zapotřebí k přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení, 100% hlasů je zapotřebí ke změně účelu užívání stavby.

Ing. Drahoř Hlaváč

Daňové povinnosti při převodu družstevního bytu do vlastnictví členovi družstva nájemci.

V případě **převodu bytu do osobního vlastnictví je poplatník - nabyvatel**, tj. fyzická osoba člen družstva nájemce bytu **povinen** podat místně příslušnému správci daně:

1. příznání k dani darovací do 30 dnů ode dne, v němž mu byla doručena smlouva o převodu vlastnictví bytu s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Povinnost podat příznání je i přesto že uvedený převod bytu do vlastnictví je od daně osvobozen a daň se neplatí

2. příznání k dani z nemovitosti nejpozději do konce ledna následujícího roku po roku, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí.

Nepodá-li poplatník daňové příznání, ačkoliv měl tuto povinnost, nebo tak učiní po stanovené lhůtě a toto zpoždění je delší než 5 pracovních dnů vzniká mu s účinností od 1 ledna 2011 povinnost uhradit **pokutu** dle ust. § 250 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, za opožděné příznání daně ve výši 0,05% stanovené daně za každý následující den prodlení nejvýše však 5% stanovené daně

Pokud by vypočtená částka byla nižší než 500,- Kč, činí výše pokuty za opožděné podání daňového příznání 500,- Kč. Minimální výše pokuty tak činí 500,- Kč a týká se i daňových příznání, kde je osvobození a nevzniká daňová povinnost.

Změna užívání společných prostor v domě po vkladu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí

Zákon o vlastnictví bytů ukládá vlastníkům budovy (*družstvo SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo*), před převodem prvního bytu do vlastnictví jiného vlastníka (*člena družstva*), vypracovat **prohlášení vlastníka** (dále jen prohlášení) a toto prohlášení vložit do katastru nemovitostí.

Vlastník budovy svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu. K prohlášení se přikládají půdorysy všech podlaží, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

- **Jednotka:** jednotkou se ve smyslu zákona stává byt včetně místností, které tvoří jeho příslušenství (sklep).
- **Podlahová plocha jednotky:** podlahovou plochu jednotky tvoří součet ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří jeho příslušenství (sklep).
- **Společné části domu:** společnými částmi domu se rozumí části domu, určené pro společné užívání.

Výstavba bytových domů ve vlastnictví družstva SLOVÁCKO, stavení bytové družstvo, byla prováděna na základě zpracované projektové dokumentace. Projektovou dokumentací byl v domech stavebně určen účel užívání jednotlivých místností, vymezených jako společné části domu a místností, vymezených jako byt. Projektovou dokumentací bylo v domech jasně stanoveno, která místnost je stavebně určena jako prádelna, sušárna, žehlárna, kočárkárna-ko-

lárna, dílna apod. a které místnosti jsou určeny k užívání jako sklepní místnosti nebo sklepní boxy.

Před vypracováním prohlášení vlastníka spolupracuje družstvo s výbory samospráv, a to zejména při určení přidělení sklepů k jednotlivým bytům. Při tomto jednání dochází často ke zjištění, že ve společných prostorách domu byly provedeny nepovolené úpravy, spočívající ve změně stavebního určení jednotlivých místností oproti původnímu projektu, to znamená, že sušárny, prádelny, žehlárny apod., jsou v mnoha případech stavebně přerozděleny a užívány jako sklepní místnosti jednotlivých bytů. V takových případech je nutné vypracovat novou projektovou dokumentaci aktuálního stavu a stavebním řízením schválit změnu užívání společných prostor, a to ještě před vypracováním prohlášení vlastníka.

Z výše uvedeného vyplývá, že vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí vymezil vlastník budovy jednotky a společné části domu. Společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

Upozorňujeme, že prohlášení vlastníka se vkladem do katastru nemovitostí stává pro všechny vlastníky jednotek v domě závazným a neměnným dokumentem a není možné ve společných prostorách domu provádět jakékoliv další změny, které by byly v rozporu s tímto prohlášením a zákonem o vlastnictví bytů.

Zdeňka Pokorná, odd. převodů bytů do vlastnictví

Čestné uznání - Panelák roku 2010, bytový dům Louky 430-437, Uherské Hradiště, Jarošov



Zadní část bytového domu - nový stav



Zadní část bytového domu - původní stav

ČESTNÉ UZNÁNÍ PANELÁK ROKU 2010	
Investor	SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo
Adresa objektu	Jarošov - Louky č.p. 430 - 437
Realizace	2009 - 2010
Rozsah prací	zateplení obvodového pláště náhrada balkonů samonosnými lodžiami výměna výplně otvorů
Použité výrobky a materiály	zateplovací systém TERRATHERM - tř.A profilový systém REHAU S 730, THERMO Design
Dotační program	program NOVÝ PANEL program ZELENÁ ÚSPORÁM
Zhotovitel	RENOMIX s.r.o., Zlín - Louky
Projektant	MIKULÍK projekty s.r.o., Uherské Hradiště



JORDÁN

požární ochrana s.r.o.

- HASÍCÍ PŘÍSTROJE
- POŽÁRNÍ HYDRANTY
- POŽÁRNÍ ČIDLA
- POŽÁRNÍ UZÁVĚRY
- VÝSTRAŽNÉ A BEZPEČNOSTNÍ ZNAČENÍ

Provozovna: Olšavní 339, 686 04 Kunovice
e-mail: jordan.jordan@email.cz, tel.: 572 549 307

techem

www.techem.cz

Úspory energií

Vedoucí know-how v oblasti bezdrátových technologií pro automatizované zpracování dat a rozúčtování energií. Vedoucí postavení na trhu v oblasti měření a rozúčtování energií.

adapterm systém úspor za vytápění

Techem, spol. s r. o., Kollárova 500, Uh.Hradiště, 572 540 745

V roce 2008 nabyla účinnosti nová vyhláška č.23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb, která nově zavedla požadavek na vybavení každé nové bytové jednotky zařízením autonomní detekce a signalizace vyhovující ČSN EN 14604 (požární kouřový hlásič). Podle této vyhlášky má být toto zařízení umístěno v části bytu vedoucí směrem do únikové cesty. Jedná-li se o byt s podlahovou plochou větší než 150 m² a v mezonetových bytech, musí být umístěno další zařízení v jiné vhodné části bytu. Tato vyhláška však platí pouze pro nové byty, do stávajících bytových jednotek se instalace požárních hlásičů pouze doporučuje. Rovněž instalace detektorů plynů je pro uživatele byto-vých jednotek zcela dobrovolná.

Hlásič požáru je detekční zařízení obsahující všechny komponenty potřebné pro zjištění požáru a aktivování zvukového pop-lázněho signálu. Jedná se o bezdrátový hlásič, který zareaguje na nejvýraznější projev požáru - výskyt kouře spuštěním akustického poplašného signálu. Zařízení je napájeno 9V baterií, jejíž průměrná životnost je cca 1-2 roky. Instalace hlásičů se provádí na rovnou stropní konstrukci ve vzdálenosti min. 0,5 m od kterékoliv svislé stěny pomocí jednoho max. dvou vrtů. Nevhodné pro instalaci jsou prostory kde vznikají zplodiny hoření nebo pára (např. kuchyně, koupelny, atd.). Cena těchto hlásičů se pohybuje podle typu a kvality cca od 200 do 1000,- Kč.

Detektor oxidu uhelnatého (CO) slouží k indikaci jedovatého CO a při jeho výskytu spustí akustický poplašný signál. Jedná se o bez-drátový hlásič s napájením 9V baterií. Oxid uhelnatý je silně jedovatý plyn bez

zabarvení a zápachu. Člověk jej nedokáže při kontaktu nikterak rozpoznat. Nejčastěji může vzniknout při závadě na spalovacím zařízení (plynová karmá, kotel, nebo benzinové motory a jimi poháněné přístroje). Nejčastější příčinou je nedokonalé spalování při špatném přístupu vzduchu (nízká hladina kyslíku v uzavřeném prostoru nebo ucpání otvoru pro přísávání kyslíku do přístroje). Hlásič oxidu uhelnatého by měl být instalován ve stejné místnosti jako spalovací zařízení. Oxid uhelnatý je plyn lehčí než vzduch, proto se hlásič oxidu uhelnatého montuje ke stropu nebo do horní části místnosti na stěnu. Při montáži dbejte na to, aby nedošlo k zakrytí hlásiče, např. nábytkem nebo závěsem. Hlásič oxidu uhelnatého by se neměl montovat do blízkosti topení nebo klimatizací. Zařízení je napájeno 9V baterií. Cena těchto hlásičů se pohybuje cca od 500 do 2000,- Kč.

Detektor hořlavých plynů slouží k indikaci hořlavých plynů a při zjištění výskytu plynu spustí akustický poplašný signál. Reaguje na všechny typy hořlavých plynů (zemní plyn, svítiplyn, propan, butan, acetylen, vodík, atd.). Detektor se nemá montovat v blízkosti překážek bránících přirozené cirkulaci vzduchu, v místech s nedostatkem kyslíku a v místech, kde by činnost detektoru mohla být ovlivňována různými pachy (např. kuchyň). Také výrazné proudění vzduchu v okolí detektoru může nepříznivě ovlivnit jeho funkci. Cena těchto hlásičů se pohybuje cca od 1000 do 5000,- Kč.

Ing. Pavel Jordán

Vysokorychlostní internet ve Vašem domě

InterneXt 
INTERNET · WEB · TELEFONIE

www.inext.cz, tel.: 576 510 000, e-mail: info@inext.cz

Centrální tepelný zdroj - CTZ s.r.o. Uherské Hradiště

Společnost CTZ s.r.o. je výhradním výrobcem a distributorem tepla na území města Uherské Hradiště.

CTZ s.r.o., sídlí na ulici Sokolovská 572 v Uherském Hradišti

Nyní je společnost součástí energetické skupiny MVV Energie CZ a.s.

Hlavní oblast podnikání

Výroba a distribuce tepelné energie: Výroba tepla se uskutečňuje prioritně na uhelné teplárně v Mařaticích. S nově instalovaným hnědouhelným parním kotlem K4 o výkonu 8 MWt činí tepelný výkon 27,2 MW. Jako záložní zdroje má teplárna k dispozici čtyři blokové kotelny s instalovaným tepelným výkonem 17,6 MW. V současnosti činí celkový tepelný výkon 44,8 MW. V návaznosti na změnu instalovaného výkonu byla změněna licence na výrobu tepelné energie.

Oblast výroby elektrické energie: Společnost je držitelem licencí na výrobu, distribuci a obchod s elektrinou. Od roku 2009 je CTZ s.r.o. výrobcem elektrické energie, která se vyrábí v turbogenerátoru o výkonu 1 MWe, jehož instalace v centrálním zdroji tepla v Mařaticích byla součástí projektu „Posílení zdrojové části společnosti CTZ s.r.o.“, a zároveň dodává elektrickou energii z nově vybudované trafostanice pro technologii a budovu Zimního stadionu a zásobuje elektrickou energií městský Aquapark. Dále pro vlastní spotřebu a přebytky jsou prodávány obchodníkovi s elektrickou energií.

Zdroje tepla

- Zdrojem tepla pro soustavu centrálního zásobování teplem (CZT) je parní středotlaká výtopna s pěti parními kotli o celkovém výkonu 34 t/hod páry tj. 27,2 MW.
- Součástí výtopny je výměňková stanice pára/horká voda o výkonu 34,5 MW s maxim. teplotním spádem 140/70 °C.
- Výroba tepla se uskutečňuje také na blokových a domovních plynových kotelnách s celkovým výkonem 20,47 MW.

Primárním teplotním médiem soustavy CZT je horká voda, distribuovaná k odběrním místům rozvody z ocelového, předizolovaného potrubí uloženém v bezkanálovém provedení. V jednotlivých objektech jsou umístěny objektové a předávací stanice pro dodávku tepelné energie pro ústřední topení (UT) a teplou užitkovou vodu (TUV).

Ochrana životního prostředí

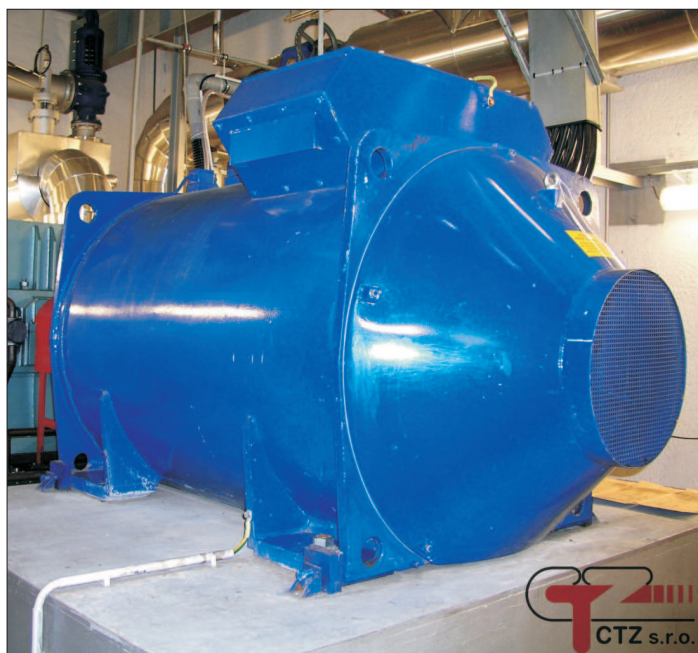
Společnost CTZ se zaměřuje i na ochranu životního prostředí. Výsledky autorizovaného měření emisí znečišťujících látek byly v souladu s legislativou a jsou prováděny v pravidelných intervalech včetně domovních kotlen, jejichž výkon jednotlivě nepřesahuje 0,5 MW.

CTZ s.r.o. má 33 zaměstnanců
Zákazníky CTZ s.r.o. tvoří:
domácnosti 4 872
průmysloví odběratelé 5
odběratelé v terciální sféře 37



člen skupiny

 **MVV Energie CZ**



MAXIM 320 - MODERNIZACE VÝTAHŮ v bytové zástavbě – typ TOV 250/0,7

Při provedení modernizace dle našeho návrhu zákazník získává:

- prostornější kabinu výtahu – sv. rozměr š=810, hl=1250, v=2000 mm
- větší nosnost výtahu – nosnost 320 kg – 4 osoby
- větší vstupní dveře – š = 800 mm
- maximální komfort jízdy
- pohon výtahu řízený frekvenčně zajistí plynulé rozjždění a dojždění do stanic včetně přesného zastavení.
- odstranění všech provozních rizik ve zděných šachtách.
- hlavní přívod výtahu TOV 250/0,7, pokud je proveden vodiči CU 4 x 4 (Al 4 x 6) a je do délky 50 m, může být ponechán.

Navrhovaný způsob modernizace představuje pro zákazníka nový výtah do stávající budovy s potřebným certifikátem od autorizované osoby a prohlášením o shodě s normami platnými v EU.

Vyrábíme a montujeme také ostatní výtahy všech typů a nosností.



Kontakt: VÝTAHY, s.r.o., Vrchovecká 216, 594 29 Velké Meziříčí, tel.: +420 566 521 531, fax: +420 566 521 750, e-mail: info@vytahy.com, www.vytahy.com

Držitel certifikátu systému managementu jakosti ČSN EN ISO 9001:2009
a environmentálního managementu ČSN EN ISO 14001:2005

PASTOREK - VTP.CZ

PROJEKT
MONTÁŽ
SERVIS

VODA
TOPENÍ
PLYN



Zdeněk Pastorek

www.pastorek-vtp.cz

PROVÁDÍME:

Rekonstrukce bytových jader | Rozvody CU, plast, ocel
Kotelny, rekonstrukce, výstavba | Výměna kotlů, radiátorů, bojlerů

Jalubí 461, 687 05
tel/fax 572 573 230 | mobil 603 904 235
email: pastorektopeni@seznam.cz

Pokročilé řízení
provozu a efektivní
využívání kapacity sítě.
Jinými slovy:

freepoint
internet na dosah

vyladěný internet

I ve vašem
bytovém domě!

až

100 Mb/s

Uherské Hradiště – Štěpnice,
Východ, Kasárna, Jarošov-Louky,
Staré Město Kopánky

50 Mb/s

Staré Město – Alšova/Uprkova

10 Mb/s

Ostatní bytové domy
v Uherském Hradišti,
Starém Městě a Kunovicích

hodně muziky
za málo peněz

297,50 Kč/měsíc

Cena včetně DPH. Je jednotná
pro všechny rychlostní limity
služby Freepoint. Platba
se provádí čtvrtletně předem
a činí 892,50 Kč včetně DPH.
Zřízení přípojky již za 1 Kč.

dat
internet & komunikace

Více informací: www.freepoint.cz
t. 572 540 010 | freepoint@freepoint.cz

ELEKTROINSTALACE HROMOSVODY

Roman KLAS

Provádíme:

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

**Rekonstrukce
televizních
antén a rozvodů
pro digitální
a satelitní
příjem.**

telefon: 572 581 090, mobil: 603 752 899
e-mail: klas.roman.elektro@seznam.cz

RENOVA s.r.o.

opravná vodoměrů a měřičů tepla

AUTORIZOVANÉ METROLOGICKÉ STŘEDISKO K 50

NABÍDKA DODÁVKY A MONTÁŽE BYTOVÝCH VODOMĚRŮ
VE ZLÍNSKÉM REGIONU A PO CELÉ ČR

Mokroběžný vodoměr magneticky neovlivnitelný

„MAGNETICKY NEOVLIVNITELNÝ VODOMĚR S OCHRANOU ČÍSELNÍKU“

- Garance nejnižší ceny na trhu!!!
- Záruka po celou dobu platnosti ověření
- Zaručen servis (oprava a ověření) v našem středisku
- Možnost dodání v nejvyšší třídě přesnosti C

AKCE

CECIB
CECIB



Bytový vodoměr německého výrobce ZENNER

- 2x násobná antimagnetická ochrana
- Záruka po celou dobu platnosti ověření
- Zaručen servis (oprava a ověření) v našem středisku.



Dále provádíme

opravy a ověřování bytových vodoměrů včetně vystavení protokolu
úřední přezkoušení měřidel
opravy a dodávky nových měřidel tepla

CENOVOU NABÍDKU na dodávku nových a opravených měřidel
nebo jejich montáž Vám rádi zpracujeme na základě Vaší poptávky.
Více informací na níže uvedených číslech nebo na www.vodomery.cz
PŮJČKOVÉ SLEVNĚ při uvedení kódu 88011 při každé objednávce sleva 2%
KONTAKT PRO ZLÍNSKÝ KRAJ: 777 875 818, berak@vodomery.cz

SLOVÁCKO
STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
UHERSKÉ HRADIŠTĚ

SÍDLŮ: Průmyslová 1144
686 01 Uherské Hradiště
IČO: 00212539, DIČ: CZ00212539

TELEFON: 572 419 911 - vřátnice
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@sbdsllovakco.cz
internet: www.sbdsllovakco.cz

Vydává Slovácko, stavební bytové družstvo Uherské Hradiště
jako občasník v nákladu 5.500 ks s distribucí zdarma.
Volná čísla jsou k dispozici v sídle družstva.

Grafická úprava a tisk: PLOCHA s.r.o., Uherské Hradiště
Redakční rada: M. Rubešová, O. Hamříková, P. Jagošová
Příjem inzerce: Slovácko, stavební bytové družstvo
Průmyslová 1144, 686 01 Uh. Hradiště, tel.: 572 419 920