

Z P R A V O D A J

Vážení čtenáři Zpravodaje,
přejeme Vám i Vaším blízkým klidné a spokojené prožití vánočních
svátků a do nového roku hodně zdraví a příjemné bydlení s OSBD
Kopřivnice.



PF 2018

Představenstvo a správa družstva

Vedení OSBD Kopřivnice informuje všechny nájemce bytů, garáží a vlastníky jednotek ve správě družstva:

Ke změnám „Stanovení úhrad za užívání jednotky a služeb s tím spojených“ pro nájemce a „Stanovení zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby)“ pro vlastníky dojde k 1. 1. 2018 pouze v těchto případech:

- **změna nájemného a služeb na vlastní žádost**
- **změna nájemného z důvodu potřeby domu**
- **navýšení záloh na teplo těm uživatelům, jejichž současná záloha nepostačuje nákladu za předchozí období s přihlédnutím k předpokládanému navýšení ceny tepla o 5 %**

Zálohy na vodu se k 1. 1. 2018 nemění.

O úpravu zálohy na vodu můžete požádat v kanceláři č. 215, p. Palánová, č. tel. 556 880 081.

**V případě, že neobdržíte nový předpis úhrad
platný od 1. 1. 2018, zůstává v platnosti předpis roku 2017.**

UZAVŘENÍ OSBD Kopřivnice

27. prosince 2017 – 29. prosince 2017

Poslední platby v roce 2017 budou na pokladně OSBD přijímány:

**čtvrtek 21. prosince 2017
8,00 – 11,30 hod. 13,00 – 16,30hod.**

**USNESENÍ XVII. Shromáždění delegátů Oblastního stavebního bytového družstva Kopřivnice,
ul. Kpt. Jaroše 896, Kopřivnice ze dne 22. 6. 2017**

Na Shromáždění delegátů bylo pozváno 113 zástupců samospráv, z toho 109 delegátů s hlasem rozhodujícím, 4 s hlasem poradním a 1 host.

Při zahájení zasedání byl přítomno 73 delegátů s hlasem rozhodujícím, což je 66,97 %.

Při přijetí usnesení o schválení změny stanov bylo přítomno 77 delegátů s hlasem rozhodujícím, což je 70,64 %.

Při přijetí usnesení XVII. Shromáždění delegátů bylo přítomno 76 delegátů s hlasem rozhodujícím, což je 69,70 %.

Shromáždění delegátů bylo tedy po celou dobu zasedání usnášeníschopné a jednotlivé body byly průběžně schvalovány.

1) Shromáždění delegátů schvaluje:

1.1 Program jednání

1.2 Návrhovou komisi ve složení: Ing. Zdeňka Volná, Dagmar Holubová-členové představenstva
Jaroslav Bělaška, Jiřina Staňová

1.3 Mandátovou komisi ve složení: Tomáš Faltín – člen představenstva
Libor Geryk, Petr Raška

1.4 Ověřovatelé zápisu: Ing. Antonín Jureček, Jitka Šimíčková

1.5 Zprávu představenstva OSBD Kopřivnice o činnosti družstva od posledního Shromáždění delegátů
vč. zprávy o plnění usnesení.

1.6 Zprávu kontrolní komise OSBD Kopřivnice, ul. Kpt. Jaroše 896, Kopřivnice.

1.7 Změnu obsahu stanov družstva a to takto:

Shromáždění delegátů rozhoduje s účinností od 1. 7. 2017 o změně obsahu stanov družstva OSBD Kopřivnice takto:

A. Mění se dosavadní články 1 až 38 stanov, a to tak, že jejich znění se nahrazuje novým zněním jako články 1 až 27,

B. Mění se označení dosavadních článků 39 až 63 stanov tak, že nově jsou tyto články označeny jako články 28 až 51 stanov, obsah těchto článků se však rozhodnutím shromáždění delegátů nemění,

C. Mění se dosavadní články 64 až 112 stanov a to tak, že jejich znění se nahrazuje novým zněním a zároveň se mění číslování, když tyto články jsou nově označeny jako články 52 až 112,

D. Bez náhrady se vypouští články 113 až 127 stanov.

Nové znění článků 1 až 27 stanov a nové znění článků 52 až 112 stanov je obsaženo v notářském zápisu sepsaném notářkou Mgr. Svatavou Trčkovou, notářkou se sídlem v Novém Jičíně, pod číslem notářského zápisu NZ 171/2017, kterým je osvědčen obsah rozhodnutí shromáždění delegátů.

Shromáždění delegátů bere na vědomí, že představenstvo družstva vyhotoví úplné znění stanov, kde v části upravující nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), tedy v nově označených člancích 28 až 51 stanov, bude právní terminologie používána od 31. 12. 2013 nahrazena právní terminologií používanou od 1. 1. 2014 doposud, zejména se jedná o vypuštění odkazů na obchodní zákoník a občanský zákoník č. 40/1964 Sb., označení družstevní podíl místo členská práva a povinnosti, zákonnou úpravu společného nájmu družstevního bytu manželů ve shodě s ust. § 745 zákona o obchodních korporacích.

1.8 „Roční zprávu o výsledku hospodářské činnosti za rok 2016“ vč. řádné účetní závěrky za rok 2016 bez výhrad, návrh na rozdělení hospodářského výsledku roku 2016 a návrh rozpočtu organizace na rok 2017.

1.9 Rekonstrukci objektu ubytovny Nový Jičín, Nádražní 489/21 spočívající zejména: v zateplení celého objektu, oprava střechy, vybudování 13 bytových jednotek v II. NP v interiérových úpravách. Částka rekonstrukce nepřekročí 13 mil. Kč.

1.10 Změnu účelu užívání ubytovny Nový Jičín, Nádražní 489/21.

2) Shromáždění delegátů bere na vědomí:

- 2.1 Organizační směrnici č. 10/17 „*Pravidla pro instalaci anténních systémů*“. Dodatečně předloženo Shromáždění delegátů OSBD Kopřivnice, ve smyslu čl. 78 stanov odst. 1).
- 2.2 Organizační směrnici č. 4/17 „*Stanovení výše poplatků za neběžné administrativní a technické úkony*“.
- 2.3 Změnu člena představenstva od 31. 5. 2017 místo Mgr. Anny Mitášové nastupuje do funkce člena představenstva zvolený náhradní Ing. Ladislav Stehlík, odůvodnění této změny je uvedeno v přednesené zprávě o činnosti představenstva a je podrobně popsáno v zápisu z jednání představenstva ze dne 19. 6. 2017.

3) Shromáždění delegátů ukládá:

- 3.1 Nadále všemi dostupnými zákonnými prostředky postupovat ve vymáhání dluhů nájemců a vlastníků a dle potřeby toto řešit případným vystěhováním neplatičů.

Z: představenstvo
T: průběžně

V Kopřivnici dne 22. 6. 2017

Je tu čas bilancování

Blíží se konec letošního roku, a to je správný čas k bilancování. Snad každý si při pohledu do kalendáře uvědomí nenávratnost toho, co jsme v posledních dvanácti měsících dělali. A tak přemýšlíme, co z toho bylo dobře, nebo co bychom příště udělali jinak.

Díky spolehlivým a schopným spolupracovníkům, shromáždění delegátů, které ke svým povinnostem dobrého správce přistupuje poctivě a s úctou a v neposlední řadě členům družstva, kteří nám důvěřují, je chybných rozhodnutí opravdu málo. Za to Vám všem patří dík.

Přeji Vám mnoho zdraví do nového roku 2018, šťastnou ruku a svěží mysl při rozhodování o krocích, které učiníte.

Svatava Hladíková - předsedkyně představenstva

Obecná pravidla pro kácení a výsadbu zeleně na pozemcích města Kopřivnice

Na základě dotazu na Městský úřad Kopřivnice – odbor životního prostředí ve věci kácení a výsadby zeleně předkládáme vyjádření tohoto odboru:

„Pokud se týká kácení a výsadeb na pozemcích města Kopřivnice, jsou jednotlivé záležitosti posuzovány vždy individuálně po prošetření odborným pracovníkem přímo na místě.

Kácení je prováděno v souladu se zákonem č. 101/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, stromy o obvodu kmene 80 cm a více (keře o ploše 40 m² a více) lze kácet pouze, pokud je toto povoleno ve správním řízení formou rozhodnutí na základě podané písemné žádosti o povolení kácení dřevin rostoucích mimo les. Písemnou žádost podává vlastník pozemku, na kterém stromy rostou, popř. nájemce nebo jiný oprávněný uživatel se souhlasem vlastníka. Kácení se provádí zpravidla v době vegetačního klidu (obvykle 1.11. – 31.3.)

Nové výsadby zeleně jsou realizovány převážně na základě projektu zpracovaného odborně způsobilou osobou (zahradní architekt) a umísťují se mimo ochranná pásma inženýrských sítí a v dostatečné vzdálenosti od budov tak, aby v budoucnu nezpůsobovaly zástin bytů.

Stížnosti, podněty a žádosti ohledně kácení, výsadeb nebo údržby zeleně na pozemcích ve vlastnictví města Kopřivnice je třeba vždy projednat se správcem zeleně (odbor životního prostředí MÚ Kopřivnice).“

Technický úsek

EET u bytového družstva od 1. 3. 2018

Protože bytové družstvo přijímá na pokladně „tržby“ (v podobě nájemného, ať už se nazývá jakkoliv, třeba správa domu, fond oprav, přijatá dlouhodobá záloha na opravy, příjmy ze záloh na služby či vybírání jejich nedoplatků, ostatních poplatků) které zahrnují rozhodující příjem dle § 6 ZoET, na základě současné platné legislativy vzniká bytovému družstvu povinnost zavedení elektronické evidence tržeb od 1. 3. 2018. Tato povinnost se vztahuje i na malá bytová družstva.

Za evidovanou tržbu v pokladně se považuje platba v hotovosti nebo platební kartou. Z tohoto důvodu dojde při platbě na pokladně k delším časovým prodlevám.

Jak tomu předejít? Realizované platby přímo převodem z účtu na účet nepodléhají evidenci tržeb. Současné technické vymoženosti Vám umožňují uhradit své závazky z pohodlí domova prostřednictvím internetového bankovníctví nebo můžete využít nové služby na svých bankovních pobočkách prostřednictvím platbomatů.

Povinnost EET se však nevztahuje na společenství vlastníků jednotek, neboť příjmy z dotací, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a nebytového prostoru dle § 18 zákona o dani z příjmů nejsou předmětem daně.

Dagmar Holubová, hlavní účetní

Co dělat, když pes štěká v sousedním bytě

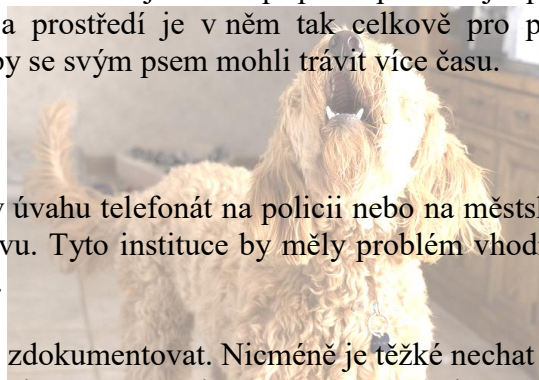
Pokud se jedná o sousedova psa, který usilovně celý den štěká, není nic jednoduššího než si promluvit s majitelem. Možná se budete divit, ale upozornění často pomůže, jelikož majitel vůbec nemusí tušit, že jeho pes dělá takové problémy – obzvlášť pokud je klidný, když je s ním doma.

Mnoho majitelů si na tento impuls domluví hlídání nebo v nejhorším případě přestěhuje psa například k rodičům, kteří mají rodinný domek na venkově a prostředí je v něm tak celkově pro psa příznivější. Někteří lidé jsou také schopni přizpůsobit si práci, aby se svým psem mohli trávit více času.

Kontaktujte policii nebo městský úřad

Jestliže majitel vaše námitky ale ignoruje, pak přichází v úvahu telefonát na policii nebo na městský úřad. Kontaktovat můžete také hygieniky nebo veterinární správu. Tyto instituce by měly problém vhodně vyřešit za vás, byť v některých oblastech to jistě bude na dlouho.

Jakmile pracovníci z úřadu dorazí, měli by vše u majitele zdokumentovat. Nicméně je těžké nechat psa přestěhovat, jelikož dle zákona se stále jedná o věc a u jeho majitele se musí prokázat, že psa opravdu nezvládá. Rozhodně ale stížnost podejte, pokud se totiž sejde stížností více, budou jistě mít pro úřad větší váhu. Bohužel i tak počítejte s týdenními až měsíčními lhůtami, než se začne cokoli řešit. Závěrem jedna rada nad zlato: *Nepořizujte si psa, pokud nemáte čas se mu věnovat!!!*



Zakládání společenství vlastníků a přibírání nových společenství do správy

Jen málokdo si uvědomuje, že převody družstevních bytů do osobního vlastnictví ovlivňují vznik společenství vlastníků. Podle současné právní úpravy je společenství nutné založit, jakmile majetková účast družstva na domě klesne pod $\frac{1}{2}$ (ve zvláštních případech pod $\frac{1}{4}$). Družstvo má poté povinnost svolat ustavující shromáždění za účasti notáře, kde se přijmou stanovy a orgány společenství. Takto založené společenství je vloženo na rejstříkový soud a je již vedeno v rejstříku společenství pod svým identifikačním číslem. Za jakým účelem má být vlastně společenství vlastníků založeno? Na tuto otázku nám odpovídá zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který uvádí, že společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku.

Zajišťovat správu domu však není tak jednoduché, jak by se na první pohled zdálo, neboť v sobě zahrnuje jak ekonomickou, tak i technickou, právní a správní část. Statutární orgán společenství zde na sebe (oproti původnímu výboru samosprávy) již přebírá odpovědnost (jak hmotněprávní, tak i trestněprávní). To platí i pro samotné společenství vlastníků, které musí dodržovat ustanovení stanov a také řadu zákonů týkajících se bytového spoluvlastnictví. S ohledem na tuto skutečnost vzniklá společenství uzavírají s družstvem příkazní smlouvu o správě nemovitosti, na základě které družstvo obstarává a zajišťuje správu, provoz a údržbu společných částí domu a pozemku. Především se jedná o ekonomickou část, která zahrnuje např. zpracování předpisů úhrad, vyúčtování zálohových plateb, vedení podvojného účetnictví, fakturace vč. hrazení faktur, zpracování účetní závěrky či zpracování mezd a odměn funkcionářů atd. Další částí správy nemovitosti je část technická, kdy družstvo zajišťuje např. pravidelné revize a prohlídky dle platných norem zákonů, dále opravy, rekonstrukce a údržby společných

částí domu, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, vč. zajišťování výběrových řízení na větší opravy. Poslední důležitou částí správy jsou právní a správní služby, kde družstvo provádí evidenci vlastníků a spoluvlastníků v domě, právní poradenství, vymáhání dluhů, zajišťování pohledávek, zpracovávání návrhů na přestupkovou či trestní řízení atd. Současně zajišťujeme pojištění domu vč. pojištění statutárního orgánů při výkonu své funkce.

Čím je naše správa pro tato společenství vlastníků zajímavá a co jim vlastně nabízíme? Předně to, že jim poskytujeme komplexní správu nemovitosti, tak jak již bylo částečně výše uvedeno. Tato společenství současně získávají různé výhody, jako jsou např. levnější pojištění objektu, a to díky rámcové smlouvě, kterou máme uzavřenou se Svazem českých a moravských bytových družstev, které může společenství vlastníků přinést úsporu. Vůči společenství také vystupujeme jako odborná pomoc při zajišťování výběrových řízení na jednotlivé poptávky. Společenství vlastníků se následně samo rozhodne, kdo jim zadané dílo zhotoví. Některá společenství, která k nám přicházejí, mají nemalé problémy s neplatiči. Neznají postup vymáhání pohledávek a ani se neorientují v soudních, exekučních či insolvenčních řízeních. V těchto případech jim pomáháme se zajištěním dluhu vč. jeho vymožení a připojení se do těchto řízení, čímž výrazně šetříme náklady společenství.

Tímto krátkým výčtem prováděných úkonů můžeme říci, že naše družstvo nabízí kvalitní a profesionální správu nemovitostí v našem okolí za velmi příznivou cenu. Pevně věříme, že i nadále budeme tuto správu vykonávat ke spokojenosti jak nově vzniklých společenství vlastníků, tak i „cizích“ příchodích společenství hledající spolehlivého správce své nemovitosti.

HON KUCHYNĚ®

OTEVŘELI JSME

NOVÉ KUCHYŇSKÉ STUDIO

V NOVÉM JIČÍNĚ

Riegrova 1999/8, Nový Jičín
e-mail: kuchyne@hon.cz // tel.: +420 725 940 259



www.hon-kuchyne.cz

NEJVÝHODNĚJŠÍ PŘIPOJENÍ

INTERNET A TELEVIZE

od 390 Kč/měsíc

- 100 Mb/s rychlost internetu, 80 TV programů, 4 dny zpětné TV vysílání
- zdarma instalace
- zdarma televize do mobilu či tabletu

☎ 844 844 033 🌐 www.poda.cz

PODA