

**www.sbdnachod.cz**

**O S N O V A**

**pro jarní porady**

**s předsedy samospráv**

**2021**

Z důvodu mimořádného opatření zákona č. 94/2021 Sb. se jarní porady s předsedy samospráv nekonají

Zpracoval: Pavel Novák  
Ing. Jan Mojžíš  
Josef Mazáč  
Luboš Kylar  
Dušan Jakuš

# I.

## Novelizace stanov SBD Náchod v roce 2021

Po takřka sedmi letech od přijetí nových stanov jsme se rozhodli přistoupit k první rozsáhlejší revizi základního "zákona" družstva. Hlavním důvodem pro zmíněnou úpravu je vydání dvou významných novel zákona o obchodních korporacích, podle nichž, mimo jiné, do 1 roku ode dne nabytí jejich účinnosti, tj. do 1.1.2022, jsou obchodní korporace (mezi nimi i bytová družstva) povinny přizpůsobit své zakladatelské právní jednání novému znění zákona o obchodních korporacích. Cílem tohoto příspěvku není zahrnout Vás komplexním rozbořem všech navrhovaných úprav, nýbrž Vás stručně seznámit s nejdůležitějšími změnami.

Článek 4 odst. 4: Doplněna výjimka ze zákazu členství právnických osob pro právnické osoby zřizované územními samosprávnými celky (Obcemi a Kraji). Vychází ze současné situace, kdy se na nás obrací obce a města (=územní samosprávné celky) s žádostí o spolupráci při řešení problému nedostatku bytů. V rámci této spolupráce se nabízí varianta poskytnutí městských pozemků a nemovitostí výměnou za závazek družstva provést výstavbu nového či přestavbu stávajícího objektu na bytový dům a zároveň přenechání určitého počtu družstevních bytů v budově městu k trvalému užívání. Aby mohlo město či jím zřízené právnické osoby v budoucnu nabýt družstevní podíly vztahující se k předmětným družstevním bytům, je potřeba jim umožnit stát se členem.

Článek 55: Navrhovaná úprava článku umožní dálkové hlasování orgánů družstva v situacích, kdy není možné konat řádné zasedání (např. při současné pandemii koronaviru). Na tento článek plynule navazuje novela jednacího řádu družstva, která u představenstva a kontrolní komise dále rozvádí postup při tzv. emailovém hlasování nebo hlasování prostřednictvím videokonference.

Článek 75 odst. 1: Snížení počtu členů kontrolní komise družstva ze stávajících pěti na tři. Důvodem je dlouhodobý pokles zájmu našich členů o výkon této funkce.

Článek 81 odst. 1: Zrušení zákazu zplnomocnění třetí osoby k zastupování člena na členské schůzi samosprávy. Zákaz vypouštíme z důvodu jeho nepraktičnosti a problematické vymahatelnosti.

Ostatní navrhované změny představují spíše kosmetické úpravy textu, tj. opravy zjevných chyb, změnu či sjednocení názvosloví, přesun některých odstavců do článků, kam podle svého obsahu patří atd. Tyto nejsou z pohledu člena družstva podstatné, tudíž se jim tento příspěvek blíže nevěnuje.

Závěrem doplňujeme, že návrh bude postoupen ke schválení nejvyššímu orgánu družstva shromáždění delegátů v měsíci červnu, nabytí účinnosti novely je naplánováno ke dni 1.7.2021.

## II.

Novela občanského zákoníku (od 1.7.2020)

### § 1186

(1) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu.

(2) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

(3) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy podle odstavce 2, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj byla požádána.

## III.

# Zpráva za úsek BOZP a PO za rok 2020

### Požární ochrana

- **Kontrolní činnost**

Kontroly přenosných hasicích přístrojů proběhly v listopadu a prosinci 2020. Letos opět kontrola proběhne v listopadu a prosinci. Tuto kontrolu provede smluvní společnost HASIČI s.r.o. Nové Město n/M.

Kontrola hydrantů byla prováděna zaměstnanci SBD v průběhu roku. Provádí se také jednou za rok, jako u PHP. Zjištěné závady jsou ihned odstraňovány.

Preventivní požární prohlídky za rok 2020 proběhly v druhé polovině roku 2020. Kontrolu jsem provedl osobně. Zjištěné závady a nedostatky jsou zaznamenány do jednotlivých protokolů k danému objektu a poté do požární knihy. S výsledkem kontroly jsou jednotlivé samosprávy postupně seznámeny. Závady, které se vyskytují, jsou stejné jako v předešlých letech. Jedná se o nepovolené skladování věcí ve společných prostorech, skříně, kola, květiny a jiné předměty na chodbách, které zužují a požárně zatěžují únikovou cestu. Dále je nutné obnovit (provést) značení únikových cest. Po dohodě značení provedu osobně a posléze bude toto značení fakturováno na jednotlivé samosprávy.

Ze strany HZS došlo v roce 2020 k jedné kontrole. Dne 27.2. 2020 byl kontrolován bytový dům samospráva č.127. (Příkopy 1117, 1118) Kontrola zjistila jeden nezajištěný PHP proti pádu a dva PHP umístěné na svislé ploše výš než 1,5 m. Tyto závady jsou odstraněny. Zároveň došlo k doznačení únikových cest.

- **Registrované požáry**

Dne 20.3.2020 na adrese Koubovka 860, Červený Kostelec došlo k požáru sazí v komíně, z krbových kamen, bez škody na komínovém tělese. Vydán zákaz používání do prohlídky kominíka. Komín cca 3 měsíce po kontrole a čištění.

- **Školení PO**

Předepsané školení VZ proběhlo 7.10.2020. Školení zaměstnanců na dohodu probíhá již v zasetých termínech a to vždy první pondělí v měsíci od 10:00, 13:00 a 15:00 hod. V současné době jsou termíny upravovány dle pandemické situace. Dle zákona z prosince 2020 lze opakované školení posunout až do konce června 2021.

## **Bezpečnost práce**

1. **Kontrolní činnost**

Prověrka BOZP měla proběhnout na přelomu roku 2020-2021. Z důvodu pandemické situace je posunuta do doby, kdy se situace uklidní.

Revize vyhrazených technických zařízení, elektrického přenosného nářadí, elektrických rozvodů, hromosvodů probíhají průběžně dle plánu a potřeby. Případné závady jsou postupně odstraňovány.

Kontrola v oblasti nakládání s chemickými látkami ve smyslu zákona č. 352/1999 Sb. je prováděna ve spolupráci s odborně způsobilou osobou - paní Kukulovou.

2. **Školení BOZP**

Školení probíhá dle termínů školení PO. Školení probíhá dle plánu školení BOZP a schváleného Tematického a časového plánu. Školení zaměstnanců na dohodu probíhá vždy první pondělí v měsíci. V současnosti se termíny upravují jako u PO.

3. **Pracovní úrazy**

V roce 2020 jsou registrovány dva pracovní úrazy. V obou případech šlo o pracovní úrazy s pracovní neschopností delší než 3 pracovní dny. Záznamy o úrazu byly vypracovány, zaslány na dotyčné instituce a odškodněny.

## IV.

**Převody bytů, podnájem bytů, majetková vypořádání /bývalých/ manželů, evidence osob v bytě, dědictví**

Veškeré potřebné změny vyřizujeme telefonicky nebo elektronicky.

Kontakty:

**Luboš Kylar**  
**Ivana Röselová**

**lubos.kylar@sbdnachod.cz**  
**ivana.roselova@sbdnachod.cz**

**736 481 754**  
**739 109 674**

Na uvedených kontaktech vám jsme k dispozici od pondělí do pátku.

## V.

### **Úpravy společných částí domu.**

V posledních dvou topných sezónách se opakují neoprávněné neodsouhlasené zásahy do společných částí domu a to konkrétně do topného systému ústředního vytápění. Uživatelé bytů samovolně bez vědomí vlastníka objektu provádějí výměnu topných těles v topné sezóně ( říjen – květen) ve svých bytech.

Při této činnosti dochází k navyšování tepelného výkonu topných těles, v době výměny těles se spotřeba tepla neindikuje na daném tělese a topný systém jako takový je zavzdušňován a netopí.

**Těmito kroky dochází k obtěžování a poškozování všech uživatelů v domě.**

Upozorňuji na to, že radiátorové tělesa spolu s termostatickými ventily jsou společná část domu, dle nařízení vlády č.366/2013 Sb.

Vlastník, podnájemce bytové jednotky mimo jiné nesmí dle §1175 odst. 1, Občanského zákoníku ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.

Stanovisko majitele domu (poskytovatele služby) SBD Náchod je takové, že výměnu stávajících radiátorových těles lze provést v topné sezóně (říjen-květen) jen v případě havarijních stavů topných těles nebo topného systému.

V ostatních měsících roku mimo topnou sezónu (červen-září) lze provést výměnu topných těles (přestavby bytu, estetické hledisko) za předpokladu, že uživatel bytu podá žádost k úpravám v bytové jednotce k rukám stavebního technika na SBD Náchod.