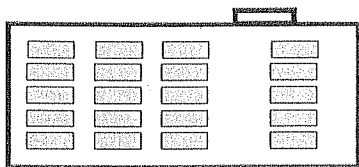
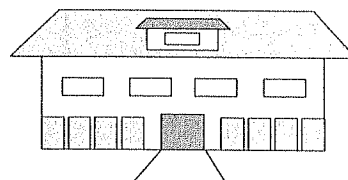


ZPRÁVODAJ

1/2012



SBD



Duben 2012

PRACHATICE

Zdarma
Jen pro členy

Shromáždění delegátů

se uskuteční 25. května 2012 v restauraci Hubertus v Prachaticích. K jednání budou pozváni delegáti s hlasem rozhodujícím a další hosté, členové představenstva a kontrolní komise. Jednat se bude s tímto programem:

- volba komisi
- zpráva představenstva za rok 2011
- zpráva kontrolní komise za rok 2011
- závěrka 2011 a rozdělení zisku
- úvěry na investice 2012
- diskuze
- usnesení

Obracejte se na své delegáty s návrhy k jednání podle stanov družstva.

Žádáme všechny delegáty, popř. náhradníky, aby se řádně zúčastnili jednání nejvyššího orgánu družstva a shromáždění mohlo být usnášedníschopné.

Činnost představenstva v roce 2011

Družstvo řídí devítičlenné představenstvo, které 11x zasedalo a přijalo 241 usnesení, zejména v těchto oblastech:

- hospodaření, stavu finančních prostředků, přijetí úvěrů a zástavních práv na opravované nemovitosti
- členských záležitostí (přidělení vyklizených 8 bytů, 1 výměna bytu, 90 podnámů, 139 převodů bytů mezi členy)
- cen služeb, spotřeby tepla a vody podle domů a bytů
- úprav nájmu a záloh na služby, postup proti neplatičům, výpovědi z nájmu, vyklizení z bytu
- oprav v roce 2011 včetně výtahů, žádostí PANEL a ZELENÁ ÚSPORÁM
- inventarizace majetku, pojištění a pojistných událostí kontrol BOZ, PO energetických auditů, zákonných revizí
- stavu komínů a kotelen na pevná paliva a plyn
- stavebních úprav v bytech z prostředků členů (bytová jádra, výměna oken apod.) u 127 žádostí
- převodů bytů do vlastnictví (60 bytů v 7 domech)
- stížnostmi členů

Nově zvolení členové představenstva se do činnosti představenstva zapojili podle svého odborného zaměření.

Hospodaření v roce 2011

Družstvo dosáhlo zisku 2,8 mil. Kč při výnosech 41,096 mil. Kč a nákladech 38,296 mil. Kč z pevného nájmu včetně splátek úroků a jistin poskytnutých úvěrů.

Zisk je navrhován k rozdělení takto:

60% do fondu oprav

40% do podnikových fondů

Další příjmy jsou do fondů oprav, tvorba v roce činila 50,670 mil. Kč opravy pak 56,638 mil. Kč/včetně příp. úvěrů/. Zůstatek fondů činí 31,475 mil Kč, další samosprávy mají od družstva půjčeno ke krytí oprav svých domů 39,621 mil Kč. Bankovní úvěry v objemu 345 mil. Kč jsou řádně měsíčně spláceny, zůstatek jistiny je 286 mil. Kč, úvěry jsou většinou na 15 let, po 5-ti letech fixu v současné době je sjednáván nižší úrok pro následující období/až - 1 %/.

Další samostatně sledované příjmy jsou zálohy na služby /voda, topení/ ve výši 69,315 mil. Kč, náklady za rok 2011 činily 60,440 mil. Kč. V současné době probíhá vyúčtování na jednotlivé byty a skutečně zaplacené zálohy. Celkové přeplatky za rok 2011 činí 12,3 mil. Kč nedoplatky 2,4 mil. Kč. Přeplatky i nedoplatky jsou splatné nejpozději do 31.7.2012, při reklamaci do 31.8.2012.

Majetek družstva činí 3004 bytů a 62 sólo garáží, celkem máme 200 domů, z toho 94 panelových. V tržní hodnotě přes 2,5 miliardy je majetek pojištěn u KOOOPERATIVY.

Do vlastnictví členů bylo od roku 1996 převedeno 918 bytů ve 126 domech.

Teplo - spotřeba - náklady - rozpočet

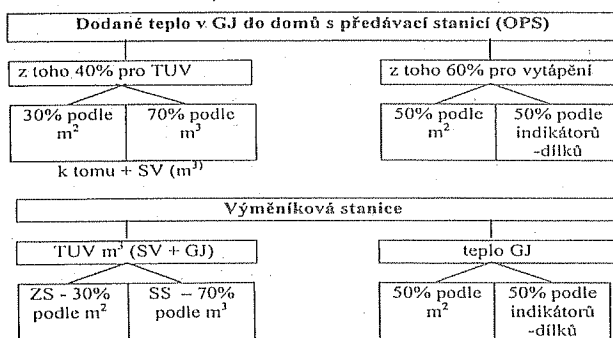
Tabulka předkládá porovnání údajů (spotřebu tepla v GJ, cena 1 GJ, celkové náklady vynaložené na vytápění v Kč) mezi rokem 2000 a 2011, následně pak srovnání hodnot vyjádřené v % (ceny GJ a celkových nákladů v Kč) v roce 2011 porovnáním k roku 2000. Z uvedené tabulky vidíme, že v jednotlivých lokalitách se zvýšení ceny GJ a následných celkových nákladů stanovených dle spotřeb tepla výrazně liší. Posouzení si provede každý čtenář sám.

Opatření cílená na snížení spotřeby tepla, ať už to jsou osazené termoregulační hlavice, chování našich družstevníků vzhledem k rostoucí ceně tepla

Rok	2000			2011					
	Město	GJ	Kč/GJ	Kč	GJ	%	Kč/GJ	%	Kč
Prachovice	37 826	380,00	14 373 880	19 007	50	732,82	193	13 929 010	97
Vimperk	14 187	396,07	5 619 045	6 054	43	649,00	164	3 928 975	70
Čkyně	436	293,50	127 966	246	56	364,11	124	89 418	70
Husinec	2 599	306,62	796 905	890	34	642,40	210	571 453	72
Lhenice	598	299,13	178 880	341	57	627,44	210	214 208	120
Netolice	2 001	404,52	778 701	796	40	745,58	184	593 750	76
VI. Břeží	1 121	295,00	330 695	607	54	635,45	215	385 464	117
Volary	11 893	389,51	4 632 442	4 715	40	649,00	167	3 059 853	66
Zdítov	526	349,80	183 995	171	32	630,85	180	107 560	58
Vacov	833	312,56	260 362	342	41	657,80	210	224 639	86
Celkem:	72 020		29 067 919	42 273	59			23 104 330	79

a následně provedené revitalizace domů zajišťované úvěry a státní dotací PANEL a ZELENÁ ÚSPORÁM přináší pozitivní výsledky. Vzhledem k současnému stavu světové ekonomiky, předpokladu stálého růstu cen veškerých energií, nemusíme o použití prostředků a jejich návratnosti pochybovat. Samosprávy které se rozhodly a opravily domy, s postupem času zjistí, jak správný krok učinily, ať již s dotací či bez dotace. Již nyní víme, že bude zvýšeno DPH, má být zavedena tzv. uhlíková daň atd. Tato opatření opětovně přinesou další zvýšení cen energií. Vlivem stále rostoucích cen energií nyní výrazně rostou náklady na dodávky TUV, pro úspory v této oblasti, jsme žádné významné kroky neučinili, jistě stále je to o penězích, jejich zapůjčení, návratnosti a splácení. Přesto je nutné myslet na léta dopředu a mít na paměti, že energie levnější nebudou! Na druhou stranu společnost produkuje obrovské množství odpadů, které jsou za nemalé peníze ukládány a přitom obsahují obrovské množství využitelné energie. Pro další snížení nákladů můžeme využít energii slunce - solární a fotovoltaické panely, vzduch a vodu - tepelná čerpadla.

Rozpočet nákladů tepla za rok 2011



DOTACE:

Nový Panel a Zelená úspora

V současné době pro opravy našich domů nelze žádat o státní dotaci. Pro všechny opravované domy jsme podle podmínek podali žádosti o státní dotace, jak PANEL tak pro ZELENOU ÚSPORÁM, zde se ještě průběžně v termínu do června tohoto roku žádosti dokončují předáváním podkladů na základě dokončené a předané akce a měnicích se dispozic SFŽP. V rámci dotace ZELENÁ ÚSPORÁM jsme limitováni jako družstvo po dobu tří let maximální výší celkové dotace 500 tis. Euro, tedy cca 12,3 mil. Kč.

Rekapitulace:

od roku 1995 se opravilo celkem 111 domů s 2265 byty s celkovým nákladem 477 020 244.- Kč z toho 345 228 643.- Kč bylo financováno úvěrem. Splátky uvedených úvěrů zajišťuje družstvo pravidelně a bez problémů, nemáme žádné závazky po splatnosti. Dalších 131 791 601.- Kč bylo poskytnuto z prostředků družstva. Celkové státní dotace představují částku 97 706 888.-Kč a z toho družstvo již obdrželo a na účty domů převedlo 39 125 914.- Kč.

Cena tepla v Kč/GJ včetně DPH

lokality	2007	2008	2009	2010	2011	2012 záloha
DPH %	5	9	10	10	10	14
Prachovice	teplo 588,53	708,71	730,50	719,93	732,82	784,22
	TUV 551,25	662,32	686,00	676,94	689,15	736,34
Vimperk	591,87	666,56	649,64	649,00	649,00	691,98
Lhenice	490,56	590,56	629,02	565,86	627,44	682,24
Netolice	616,25	790,89	740,15	701,48	745,58	774,61
Volary	530,87	624,79	649,00	649,00	649,00	672,60
Vacov	565,50	599,50	610,40	615,90	657,80	684,00
VI. Břeží	477,89	564,62	598,09	572,91	635,45	633,15
Husinec	520,44	678,64	657,60	649,00	642,40	678,30
Zdítov	503,24	535,22	646,82	669,54	630,85	669,18
Čkyně (jen plyn)	282,42	357,52	373,33	351,55	364,11	—

Výtahy

Družstvo má v současné době celkem 75 výtahů, z toho je již 25 výtahů obnovených. Z 50 zbývajících výtahů jsme 25 samosprávám zaslali informaci ohledně cenových nabídek od firmy Schindler a Kone, včetně návrhu - možnosti financování akce. 22 výtahů je již projednaných a mají vybraného dodavatele, u 12 ještě dořešíme financování, pro 2 budeme muset uzavřít úvěr a ten schválit na SD dne 25 května 2012. V průběhu roku 2013 budeme mít obnoveny 50 výtahů. Do konce roku 2015 bychom měli mít všechny výtahy vyměněny, v této poslední etapě bude posledních starých 25 výtahů a samospráva budou seznámeny s nabídkami v průběhu roku 2013.

Ano finanční situace není příznivá, nic méně je nutné si uvědomit, že 1. inspekční prohlídka provedené na základě NV č. 27/2003 a soubor doporučených norem ČSN 27 4011 a EN 80-81,2 vymezují přesně závady charakteru stupně „vysoké riziko“ a v ohrožení jsou i pracovníci servisu, kteří na starém výtahu servis provádějí. Nebezpečí úrazu je značné a může se stát cokoliv, finanční náhrada za poškozené zdraví může být dokonce vyšší než je vlastní cena výtahu. U některých domů již proběhly dvě inspekční prohlídky, tento stav nemůže dále pokračovat. Pracovníci družstva společně se samosprávou domu hledají optimální řešení financování výměny výtahu pro každý dům jednotlivě. U zřizování zcela nových výtahů je potřeba kromě ceny výtahu počítat i náklad nařízení kompletní šachty, která dosud v domě není, pak náklady servisu, kontrol a revizí včetně spotřeby el. energie.

Informace o pojistných událostech za rok 2011

Od počátku roku 2011 do 31.12.2011 bylo nahlášeno a vyřizováno celkem 22 pojistných událostí na obytných domech ve vlastnictví SBD. Z toho bylo 5 událostí řešeno z příčiny živlu, 17 událostí bylo řešeno z příčiny odpovědnosti.

K 16.4.2012 je pojišťovnou odškodněno celkem 19 pojistných událostí v celkové hodnotě 192.517,- Kč. Zbývající 3 pojistné události nebyly dosud odškodněny z důvodu, že nebyly poškozenými doloženy požadované doklady, ač byly několikrát vyzváni jak pojišťovnou, tak SBD.

Závěrem bych chtěl vyzvat uživatele bytů a domovní důvěrníky aby vzniklé pojistné události hlásili bezprostředně po jejich vzniku telefonicky a uživatelé bytů je poté uplatnili na SBD i písemně včetně konkrétního data jejich vzniku a specifikace škod.

Kontaktní osobou je Balik Josef tel. 388331186, E-mail:sdbbalik@seznam.cz

Povinnosti provozovatele kotlen v návaznosti na zák.č.406/2000 Sbírky a vyhl. č. 276/2007

Níže budou popsány povinnosti provozovatele kotlů, vyplývající z ustanovení výše uvedených předpisů. Všechny písemnosti a prohlídky provádějí pouze osoby k těmto úkonům oprávněné zvláštním předpisem.

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB): Zpracovává se povinně pro stávající budovy nad 1000 m² podlahové plochy při každé změně (stavební změny, prodej, apod.). PENB musí být obnoven každých 10 let.

Kontrola účinnosti kotlů (Vyhl.č.276/2007 Sb): Pravidelnou kontrolou kotlů a rozvodů se zjišťuje, zda provoz, údržba, způsob řízení, regulace a účinnost kotle jsou v souladu se schválenou státní energetickou koncepcí a strategií udržitelného rozvoje.

Pravidelné kontroly kotlů se provádějí s četností nejméně 1x za 2 roky pro kotle spalující uhlí a kapalná paliva o výkonu do 200 kW včetně a s četností 1 x za 4 roky pro kotle spalující plyn do výkonu 200 kW včetně.

Tato povinnost se týká kotlen v těchto domech: Čkyně 279, Dub u Prachatic 94, Chvalovice 59, 60, 61, Malovice 8, Nebahovy 63, Němčice 47, Tvrzice 43, Netolice 562, 575, Vacov 93, 94, Volary 154, 503, Onšovice 14, Zbytiny 8, Žár 44, správní budova SBD.

Společná elektroinstalace v domech

Ze společnou elektroinstalaci v domě se považují veškeré rozvody od hlavního domovního jističe až k elektroměrům jednotlivých bytů. SBD zajišťuje pravidelné revize těchto zařízení v pevném pětiletém cyklu.

Vedení od bytových elektroměrů do bytových rozvaděčů jsou dle směrnice č.1 SBD součástí bytu a uživatelé jsou povinni zajišťovat pravidelné revize elektroinstalací v bytech rovněž každých pět let.

Z důvodu navýšení bezpečnosti v domě, zejména z hlediska zabezpečení požární ochrany majetku, bude postupně prováděna v bytových domech SBD celoplošná rekonstrukce společné elektroinstalace, navíc včetně propojovacího elektrického vedení od elektroměrů k jističům v jednotlivých bytech.

Zároveň se doporučuje uživatelům bytů zajistit realizaci rekonstrukce vnitřní elektroinstalace. Tím není dotčena povinnost provádět pravidelnou kontrolu a revizi odborně způsobilou osobou.

Dlužníci

V průběhu roku 2011 bylo soudně vystěhováno 8 dlužníků družstva, uvolněné byty byly přiděleny novým zájemcům, kteří dluhy zaplatili. Přestože takto postupujeme již několik let, někteří naši členové jsou nepoučitelní. O byt tak jako tak přijdou, buďbyť ještě v možném termínu převedou na někoho jiného, nebo nereagují a vystěhuje je soud. Nyní má rozsudek v ruce 6 dalších /Vostřezová, Šimůnková, Russmüller, Lang, Podlešák, Drobnák/. Kdo nebude plnit příkaz soudu, bude v létě vystěhován. Další 3 dlužníci jsou u soudu a čekají na rozsudek /Ouředníček, Kopolovič, Pantok/. Výpověď z nájmu má dalších 20 členů, kteří s větším či menším úspěchem slibují nebo dluhy splácí. A dalších 25 členů je v pozici čekatelů na výpověď z nájmu, protože dluží za více než 3 měsíce, jak určuje občanský zákoník:

Prachatice: Miškovič, Vršínská, Uher, Jeřábek, Bárta, Kordík, Turek, Adam Pavlík. Vimperk: Hamajda, Zušák, Horáková, Pílková, Puškáš, Kočí, Polata, Vacíková, Dostálová. Bohumilice: Jelínková, Semsei. Borová Lada: Pomahač. D. Nakvasovice: Večeřa. Husinec: Kosmatová. Chvalovice: Hovorková, Klimeš, Kováč. Ktiš: Baláz. Lhenice: Lhotský. Malovice: Kökenyová. Onšovice: Jirásková. Strunkovice: Dubina. Těšovice: Minaříková. Volary: Krupičková, Maršál, Macháček, Kubát, Kývala, Kafka, Šetelíková. Stachy: Hebká, Švarc. Záblatí: Macsali. Žár: Zelenková

A to je všechno "odměna" za to, že se domy panelové /téměř všechny/ i zděné/20%/ zateplily, došlo ke snížení nákladů na teplo, sehnali jsme výhodné úvěry i možné státní dotace /Panel, Zelená úsporám/, nebo jsme domům finance dokonce půjčili z volných prostředků, na výměnu oken či novou střechu. To vše s cílem zlepšit kulturu bydlení, uspořit náklady na energii. Že se během 4 let musí najít finance na výměnu 50ti výtahů ani nemluví. Cestou dalších úvěrů nelze jít z důvodu dalších splátek, je třeba hledat prostředky z úspor tepla, vody a pod.

A výsledek: 2% členů řeší výpověď z nájmu bytu, až 20% členů platí nepravidelně, nebo nemá na účtu den platby dostatek peněz. Celá agenda upomínání dlužů, zasilání složenek, výzev k řádnému placení, osobní jednání, telefonování a vysvětlování je časově i finančně náročná, proto družstvo přistupuje k postihům, což kromě výpovědi z nájmu bytu je i poplatek z prodlení za pozdní úhradu /lidově penále/.

Poplatek z prodlení

Kdo nezaplatí nájem ve stanoveném termínu je podle § 697 občanského zákoníku povinen platit poplatek z prodlení ve výši podle vyhl. 142/94 Sb, ve výši 2,5 promile minimálně 25,- Kč za měsíc. Každý dlužný měsíc se posuzuje samostatně. **Nájem se platí v běžném měsíci, nedoplatky topení/vody do 31.8.**

Vzhledem k tomu, že platební morálka některých našich členů není nejlepší, provedli jsme v prosinci 2011 kontrolu vyúčtování poplatku z prodlení u všech členů. Počítačová evidence objevila neplacení nájmu či nedodržení termínu až u 60% našich členů. Po vyloučení minimálních nebo zdůvodnitelných poplatků /40%/, byl u 20% našich členů doučován nebo vyúčtován poplatek z prodlení. V řadě případů byl poplatek kompenzován s

přeplatkem služeb, v ostatních případech bude vymáhán samostatně.

Žádáme všechny členy, aby si zajistili pravidelné platby nájmu a předešli tak možnému poplatku z prodlení.

Vyúčtování služeb 2011

V současné době proběhlo vyúčtování na jednotlivé byty a vyúčtování dostáváte s tímto Zpravodajem. Rok 2011 byl jednak tepelně mírnější, jednak se další domy zateplily a projevil se tak jeden z hlavních důvodů těchto investic, kromě zkvalitnění stavební části domu také úspora tepla, a to celého domu.

Řada členů šetří, má výrazně nízkou spotřebu, řada členů však vykazuje výrazně vysokou spotřebu tepla. Více jak 60 členů jsme na vysokou spotřebu upozorňovali, musíme pak přikročit ke korekci výpočtů a náklady snížit a přeúčtovat na nízké spotřeby. U domů zateplených s novými okny se projeví otevřená okna ve sklepech, špatné větrání, chování podnájemníků - hodně platí-hodně topí, neprovádí se v bytě kontrola spotřeby během roku, v některých bytech či místnostech jsou osazeny zbytečně velké radiátory, které mají vysoký koeficient tepelného výkonu a tak dojde k tomu, že v některých bytech je 3 a více násobná spotřeba k průměru domu. Vykázané teplo se však v bytě neudrží a část ho odchází k sousedům skrz zeď. Ti se ohřejí, ale spotřebu nevykáží.

Správně tedy není ani výrazně nízká spotřeba, jednak se snižuje průměr domu, dům není dostatečně vytápěn, ale voda v těchto bytech nezamrzne, ani kytka nezmrznou, protože do bytu přijde skrz zeď teplíčko od souseda. Toto výrazné šetření je tedy ještě horší než výrazná nadspotřeba. Ta alespoň dům ohřeje.

Proto by měl každý udržovat teplotu v bytě na všech radiátorech na teplotu 19-22°C. Teprve pak může stanovený způsob rozúčtování nákladů být spravedlivý ke všem členům v domě.

Na modré sestavě COOPTHERMU máte vpravo nahoře průměrnou platbu /m² za celý dům, vpravo dole průměrnou platbu /m² za Váš byt.

Z porovnání těchto údajů pak uvidíte, jak se v rámci domu chováte, buď výrazně šetříte a dům ochlazujete, nebo výrazně topíte a dům ohříváte.

Převody bytů do vlastnictví

V roce 2011 bylo převedeno 60 bytů, v 6 domech všechny byty: 12 bj. Vimperk 65-66, 6 bj. Vimperk 437, 18 bj. Prachatice 570-571, 4 bj. Oseky, 9 bj. Zdíkov 225, 9 bj. Vacov 84. Další 2 byty byly převedeny individuálně: Prachatice čp. 15.

Od roku 2012 budeme převádět pouze ty byty, kde je uplatněna zákonná výzva. Zatím bylo převedeno 6 bytů, 3 bj. Prachatice 520, 2 bj. Prachatice 1005, 1 bj. Prachatice 765. Správu těchto bytů nadále zajišťuje družstvo.

Jak po rozvodu ?

Opakovaně upozorňujeme, že v případě rozvodu manželství u společného členství je nutné uzavřít dohodu PO právní moci rozsudku o rozvodu. Dohoda uzavřená před rozvodem slouží pouze k hladkému průběhu rozvodu, ne právnímu stavu po rozvodu manželství. V současné době se množí případy, kdy rozvedený manžel žijící v bytě zemřel a bývalý manžel se po letech domáhá společného členství a nároku na zdědění bytu. Zkontrolujte si, zda máte v evidenci na družstvu správné doklady

/rozsudek o rozvodu, dohodu po rozvodu, popřípadě čestné prohlášení o uzavření ústní dohody apod./. Jinak se Vaši dědicové budou muset soudit, tak jak již nyní probíhá soud u jednoho bytu ve Vimperku a dědictví není možné uzavřít.

Toto se týká i rozvodů v minulosti, ale i rozvodů současných, kdy manželé uzavírají dohody před rozvodem, zákon však vyžaduje dohodu po rozvodu.

Nové předpisy 2014

Od roku 2014 platí nový občanský zákoník, zákon o družstvech, budeme muset mít nové stanovy. Dochází ke zpřísnění zejména u neplatičů: exekutoři budou moci dát družstevní byt do dražby, družstvo bude muset dlužníky nájmu vylučovat z družstva, o náhradním ubytování či přístřeší se zatím nic neví. Stanovy družstva budou mít více pravomocí. Získávání úvěrů a zástavního práva na naše domy musí členové podepisovat s úředním ověřením. Prý se tvoří i nové předpisy na převody bytů do vlastnictví. Rok 2014 se zdá daleko, možná dojde k novelám, zásady však zůstávají: máš více pravomocí, ale také více odpovědností za sebe, svoji rodinu, bydlení i život.

STÍŽNOSTI za rok 2011

Celkem bylo na družstvo zasláno 14 stížností na nevhodné chování nájemníků v domě, jednalo se o oprávněné stížnosti. Další stížnosti se řešily telefonicky, kdy nájemníci upozorňovali na některé problémy v domě.

Většina stížností se týká hluku, který se šíří z bytů, nájemníci nepochopí, že společné soužití přináší tolerantnost a ohleduplnost k ostatním nájemníkům, kteří si chtějí užívat klid v bytech. Problémem v domě je úklid společných prostor, který řada nájemníků podceňuje a dochází mezi nájemníky k rozporům, v letošním roce bude věnována pozornost úklidu, a nájemníci budou poučeni dle Domovního a provozního řádu domu Čl.7 o zajištění pořádku a čistoty v domě.

VÝZVA k samosprávám

V seznamu samospráv dochází ke změnám jmen domovních důvěrníků, kdy nám na družstvo nahlašuje jméno nového domovního důvěrníka, ale není uvedeno telefonní číslo, žádáme vás o jeho sdělení stačí telefonicky, emailem nebo faxem. Děkujeme.

UPOZORNĚNÍ !

Upozorňujeme nájemníky domu, kteří pronajímají byty, aby zajistili pravidelný úklid společných prostor domu dle Domovního a provozního řádu domu.

Telefonní čísla

Ústředna	388 331 186, 388 331 189
Fax	388 331 786
Předseda	723 173 187
Vedoucí údržby	388 331 280, 602 468 216
Technik údržby	723 723 950
Ekonom	388 331 224
E-mail	sbdprachatice@cbox.cz
Pohotovostní služba SBD	723 173 097

(opravy a odstranění havárií – topení, voda, kanalizace, elektro apod.)

UPOZORNĚNÍ:

V případě havárie na celé topné soustavě je nutné volat Tepelné hospodářství v daném městě.