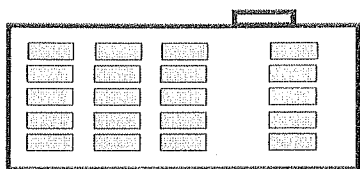
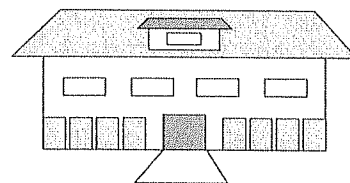


ZPRÁVODAJ



1/2013

SBD



Duben 2013

PRACHATICE

Zdarma
Jen pro členy

Shromáždění delegátů

se bude konat 24. května 2013 v restauraci Hubertus v Prachaticích. Jednání se zúčastní delegáti s hlasem rozhodujícím a další hosté či členové představenstva a kontrolní komise. Jednat se bude s tímto programem:

- volba komisí
- zpráva představenstva za rok 2012
- zpráva kontrolní komise za rok 2012
- závěrka hospodaření 2012 a rozdělení zisku
- úvěry na investice 2013
- diskuse
- usnesení

Žádáme členy, aby se na své delegáty obraceli s návrhy k jednání, a delegáty žádáme (popř. náhradníky), aby se řádně zúčastnili jednání nejvyššího orgánu družstva a shromáždění mohlo být usnáseníschopné.

Činnost představenstva v roce 2012

Činnost družstva řídí devítičlenné představenstvo, které 11x zasedalo a přijalo 266 usnesení, zejména v těchto oblastech:

- hospodaření družstva a samospráv, stavu finančních prostředků, přijetí úvěrů a zástavních práv na opravované domy
- členských záležitostí (přidělení 8 vyklizených bytů neplatičů, 3 výměny bytů, 105 podnájmu, 128 převodů bytů mezi členy)
- úprav fondů oprav a záloh na služby, postup proti neplatičům, výpovědi z nájmu, vyklizení bytů soudem, poplatky z prodlení
- ceny služeb, spotřeba tepla a vody podle domů a bytů, vyúčtování nákladů
- opravy domů v roce 2012, zejména výměny výtahů
- inventarizace majetku, pojištění a pojistných událostí, kontrol BOZ a PO, energetických auditů, zákonných revizí
- stavu komínů, společných kotelen na pevná paliva a plyn, kontrola individuálních kotlů v bytech a zatím marný tlak na odstranění zjištěných závad, zejména u plynových instalací

- stavební úpravy v bytech z prostředků členů (bytová jádra, výměna oken a bytového zařízení (u 96 žádostí)
- převodů bytů do vlastnictví (21 bytů)
- stížnostmi členů zejména na sousedské vztahy

Hospodaření v roce 2012

Družstvo dosáhlo zisku 2,345 mil. Kč při výnosech 41,551 mil. Kč a nákladech 39,206 mil. Kč z pevného nájmu včetně splátek úroků a jistin úvěrů.

Zisk je navrhován k rozdělení takto:

- 60 % do fondů oprav
- 40 % do podnikových fondů

Další příjmy jsou do fondů oprav, tvorba v roce činila 66,097 mil. Kč opravy včetně splátek 69,675 mil. Kč. Zůstatky fondů činí 31,621 mil. Kč. Řada samospráv má od družstva půjčeno ke krytí oprav svých domů 45,113 mil. Kč. Bankovní úvěry na opravy činí 354 mil. Kč, jsou řádně měsíčně spláceny, zůstatky jistin činí 279 mil. Kč. V roce došlo ke snížení úroků úvěrů u 40 domů pod 4 procenta.

Další příjmy samostatně sledované jsou zálohy na služby (voda, topení) ve výši 69,052 mil. Kč, náklady za rok 2012 činily 62,555 mil. Kč. Vyúčtování na jednotlivce je provedeno, a v současné době se předává do poštovních schránek. Celkové přeplatky za rok 2012 činí 10,0 mil. Kč, celkové nedoplatky 4,5 mil. Kč. Přeplatky i nedoplatky jsou splatné do 31.7.2013, při reklamaci do 31.8.2013.

Majetek družstva činí 2 983 bytů a 62 solo garáží. Celkem máme 198 domů, z toho 94 panelových. Stavební pozemky pod bytovými domy jsou ve vlastnictví družstva, kromě 4 lokalit (PT 766, Bohumilice 104, 107, Nebahovy 63).

Do vlastnictví bylo od roku 1996 převedeno 939 bytů.

Hmotný majetek družstva je pojištěn v tržní hodnotě 2,5 miliardy Kč u KOOPERATIVY.

Teplo-spotřeba - náklady

Tabulka zobrazuje v jednotlivých lokalitách porovnání - spotřeby GJ pro vytápění domů a celkové náklady v Kč. Hodnoty roku 2012 jsou

Rok	2000			2012					
	Město	GJ	Kč/GJ	Kč	GJ	%	Kč/GJ	%	Kč
Prachatice	37 826	380,0	14 373 952	18 093	48	775,7	204	14 035 030	98
Vimperk	13 978	396,1	5 536 266	6 218	44	692,0	175	4 302 406	78
Čkyně	436	293,5	127 966	243	56	385,5	131	93 726	73
Husinec	2 600	306,6	797 086	902	35	676,0	220	609 615	76
Lhenice	598	299,1	178 880	353	59	647,5	216	228 830	128
Netolice	2 001	404,5	809 445	722	36	774,5	191	559 245	69
Vl. Březí	1 121	295,0	330 754	638	57	619,6	210	395 194	119
Volary	11 893	389,5	4 632 291	4 909	41	672,6	173	3 301 928	71
Zdítov	526	349,8	183 995	193	37	509,0	146	98 251	53
Vacov	833	312,6	260 362	383	46	670,6	215	257 108	99
Celkem:	71 812		27 230 997	32 655	45			23 881 333	88

ještě vyjádřené v %, porovnáním k základně roku 2000. Roku, kdy se významně začala uplatňovat opatření ke snížení spotřeby tepla pro vytápění jednotlivých domů. Tato opatření postupem času přinesla výsledky. V současné době máme spotřebu tepla o 55% nižší než v roce 2000 a náklady i přes stále rostoucí cenu GJ máme rovněž nižší o 3 349 658.-Kč. V roce 2000 jsme v průměru na m² vytápěné plochy bytu zaplatili 181.- Kč a v roce 2012 pak 158.- Kč. Průměrná cena GJ za všechny domy centrálně vytápěné v roce 2000 je 379.- Kč a v roce 2012 již 731.- Kč, tedy 193% roku 2000. Za 13 let je cena téměř dvojnásobná. Teplá voda (TUV) a její zajištění je další oblast, kde je nutné hledat a realizovat opatření vedoucí ke snížení spotřeby TUV a snížení potřebných GJ. SV rovněž nebude lacinější a předpokládá se její stále rostoucí cena. Pro snížení nákladů bude nutné v domech realizovat technická opatření. TUV dnes v nákladech převyšuje vytápění a je velice významnou položkou při konečném vyúčtování. Někteří z nás si to stále neuvědomují a přitom se dají zajistit i drobná opatření v bytech, která vedou ke snížení spotřeby TUV i SV. (Výměna sprchové hlavice za novou, na výtoky vodovodních baterií osadit úsporné perlátory s redukcí průtoku, zajistit aby neprotékala voda na toaletě atd.).

NETOLICE

V Netolicích dosluhuje stávající zařízení pro dodávky tepla a TV v centrálně vytápěných domech zajišťované Technickými službami Netolic Ukončení dodávek se předpokládá v polovině roku 2014. Musíme zde vyřešit lokální vytápění

a TV pro domy v ulici Hornická čp. 656 a v ulici 9. května čp. 558, 559 a 574. Pro stanovení zda zvolit plynové kondenzační kotle nebo tepelná čerpadla nyní provádíme ekonomické a technické posouzení, následně budeme závěry projednávat s jednotlivými domovními samosprávami a nájemníky domu.

Cena tepla v Kč/GJ včetně DPH

lokalita	2008	2009	2010	2011	2012	2013 záloha	
DPH %	10	10	10	10	14	15	
Prachatice	teplo	708,71	730,50	719,93	732,82	775,71	739,13
	TUV	662,32	686,00	676,94	689,15	728,35	693,99
Vimperk	666,56	649,64	649,00	649,00	691,98	692,30	
Lhenice	590,56	629,02	565,86	627,44	647,51	719,22	
Netolice	790,89	740,15	701,48	745,58	774,46	775,61	
Volary	624,79	649,00	649,00	649,00	672,60	678,50	
Vacov	599,50	610,40	615,90	657,80	670,60	690,00	
Vl. Březí	564,62	598,09	572,91	635,45	619,62	637,50	
Husinec	678,64	657,60	649,00	642,40	676,02	684,25	
Zdítov	535,22	646,82	669,54	630,85	509,02	636,50	
Čkyně (jen plyn)	357,52	373,33	351,55	364,11	385,5	—	

Plynové spotřebiče pro domácnosti v bytech SBD

V průběhu roku 2012 byly plošně provedeny prohlídky domácností s plynovými kotli a ohřívači TUV. Prohlídky byly zaměřeny zejména na dodržení souladu instalovaných spotřebičů s příslušnými normami a bezpečnostními předpisy.

Zjištěné závady byly zapsány do protokolu, jehož jedna kopie byla ponechána uživateli bytu.

V protokolu byl stanoven rozsah závad a termín k jejich odstranění.

Odstranit předmětné závady a obstarat pro spotřebič revizní zprávu je na straně uživatele bytu. Všichni účastníci prohlídky byli v protokolu upozorněni na fakt, že veškeré plynové spotřebiče jsou a zůstávají v jejich vlastnictví a jako uživatelé bytů zodpovídají za jejich bezpečný provoz.

V protokolu se svým podpisem zavázali vyjmenované závady odstranit v dohodnutém termínu a následně písemně vyzvat pracovníky SBD ke kontrole. Až na několik málo výjimek se tak doposud nestalo.

Upozorňujeme důrazně všechny uživatele bytů, kterých se tato problematika týká, že provozování plynových spotřebičů v rozporu s normami a bez platné, závad prostě revize, se považuje za hrubé porušování Stanov SBD se všemi důsledky z toho vyplývajícími. Takové jednání je zároveň obecným ohrožením majetku, zdraví a života ve smyslu zákona.

A může vést až k výpovědi z nájmu bytu, vyloučení z družstva nebo trestnímu oznámení pro obecné ohrožení.

Je na místě uvažovat i o jiném technickém řešení, např. zřízení společné kotelny v domě. Provoz společné kotelny je lacinější, investice poloviční, snáze se dodrží předepsané revize a normy.

I rozúčtování tepla na všechny byty je spravedlivější než současný stav, kdy řada členů v bytech netopí a zbývající členové vytápí celý dům, nejen svůj byt, na své náklady.

Výtahy

Tabulka předkládá přehled domů, kde budou postupně do roku 2015 vyměněny výtahy, předpokladem časového rozložení výměn výtahů je finanční projednání a zajištění prostředků. Pro financování úvěrem je nutné počítat s jeho schválením na SD v květnu v daném roce.

počet	Adresa	Stř.	Do provozu	Počet stanic	Nosnost	Evidenční číslo
1	PT 671 Česká	460	1976	9	250kg	238171
2	PT 672 Česká	460	1976	9	250kg	238180
3	PT 678 Česká	124	1976	9	250kg	264709
4	Vimperk 463 SNP	198	1982	5	250kg	265071
5	Vimperk 464 SNP	199	1982	5	250kg	265080
6	Vimperk 465 SNP	200	1982	7	250kg	265098
7	Vimperk 468 SNP	201	1982	5	250kg	265101
8	Vimperk 497 K rokli	203	1991	9	250kg	265110
9	Vimperk 457 Mírová	195	1982	5	250kg	265047
10	Vimperk 390 K.Weise	182	1969	9	250kg	264903
11	Vimperk 391 K.Weise	182	1969	9	250kg	264911
12	Vimperk 392 K.Weise	182	1968	9	250kg	264920
13	Volary 270 Sídl.Míru	489	1978	5	250kg	263761
14	Volary 269 Sídl.Míru	363	1978	5	250kg	265136
15	Volary 275 Sídl.Míru	365	1985	7	250kg	265144
16	Volary 276 Sídl.Míru	387	1985	7	250kg	265152
17	Volary 323 Nová	368	1989	5	250kg	265187
18	Volary 324 Nová	369	1989	5	250kg	265195
19	Volary 336 Nová	370	1989	5	250kg	265209
20	Husinec 277 Kostnická	472	1978	5	250kg	265829
21	Husinec 278 Kostnická	244	1978	5	250kg	264890
22	Čkyně 279	222	1986	5	250kg	264881
23	Vacov 101	349	1982	5	250kg	264873

Druhý výtah v domě - dle vyjádření samosprávy

1	PT 557 SNP	451	1971	9	500kg	238201
2	PT 510 Zvolenská	112	1968	12	500kg	264580

Tlakové nádoby na propan-butan v bytech:

Umísťovat tlakové lahve na propan-butan do bytů lze pouze na základě písemného povolení SBD a to za níže uvedených podmínek:

- povolení se vydává na konkrétního uživatele bytu.
- v bytě smí být umístěny max. dvě lahve do celkové hmotnosti do 15 kg (provozní a zásobní nebo prázdná).
- uživatel bytu musí provozovat zařízení v souladu se zák. č.458 2000Sb. a TGP 704 01 a TGP 402/01.

K plynovému spotřebiči je vypracován návod pro uživatele na užívání PB. Tento návod zpracovává výrobce pro uživatele dle zákona. Z pohledu bezpečnosti a požární ochrany jsou zde specifikována veškerá normová doporučení, která je nutno splnit, aby byla zajištěna bezpečnost při provozu plynového spotřebiče a jednoduché tlakové stanice.

Změny odečtů a fakturace studené vody v roce 2012

Bytové družstvo má domy v 38 lokalitách okresu. V 10 lokalitách platí nájemníci vodu přímo /většinou obci/. Ve 22 lokalitách jsou odečty patních vodoměrů a fakturace za kalendářní rok.

Ve zbývajících 6 lokalitách dodavatel ČEVAK /dříve VAK/ však odečítal a fakturoval vodu v průběhu roku a fakturace podle patních vodoměrů a spotřeba v bytech podle bytových vodoměrů se časově rozcházela. Vždy však byly odečty v bytech za 12 měsíců, fakturace rovněž za 12 měsíců, i když mimo kalendářní rok.

V průběhu roku 2012 však i v těchto lokalitách provedl dodavatel ČEVAK změnu časového odečtu patních vodoměrů a dofakturoval vodu do konce roku 2012. V jednotlivých 6 lokalitách tak došlo ke dvoji fakturaci: 1. faktura za 12 měsíců, 2. faktura doúčtování do konce roku 2012, a to:

Prachatice za květen - prosinec 2012
 Dub za listopad - prosinec 2012
 Husinec za duben - prosinec 2012
 Němčice za listopad - prosinec 2012
 Těšovice za červenec - prosinec 2012
 Volary za srpen - prosinec 2012

Proto je ve vyúčtování vody za rok 2012 v těchto lokalitách uveden náklad ve 2 položkách:

1. náklad podle bytových odečtů
2. dopočet časové změny odečtů

Dodavatel vody tak od roku 2013 přechází na čtvrtletní odečty patních vodoměrů a čtvrtletní fakturaci a budou tak časově srovnány jak náklady, tak zaplacené zálohy a odečty v bytech za kalendářní rok. A bude i jednodušší dohledat případné rozdíly mezi patním vodoměrem a součtem vodoměrů bytových.

Vyúčtování služeb 2012

Vyúčtování na jednotlivé byty je provedeno a nyní ho dostáváte s tímto ZPRAVODAJEM.

Lokalita	přeplatky v mil.Kč	nedoplatky
Prachatice	4,649	2,646
Vimperk	2,283	0,553
Volary	1,654	0,613
venkov	1,497	0,691
SBD celkem	10,083	4,503

V posledních letech jsme se vrhli na snížení tepla, jak za celý dům /zateplování, okna/, tak v bytech /vypínání radiátorů, trvale otevřená ventilace/ a přesto nám přišlo teplíčko od souseda, který musel proto topit více.

A co teplá voda? Je mi zima, netopím a proto vlezu do horké vany? Moc neušetrím, protože náklady na teplou vodu většinou výrazně překračují náklady na teplo k vytápění. Náklady na TUV se účtují takto: 30% podle m², 70% podle bytových vodoměrů. Náklady na 1 m³ /tj. 1000 litrů/ jsou v rozmezí 250 - 400 Kč/m³, podle způsobu výroby vody /výměník, předávací stanice v domě/ a podle spotřeby v rámci každého výměníku.

Ve většině domů tak náklad na TUV přesahuje náklad na teplo, v některých bytech i několiknásobně. V předávacích stanicích v domě není měření tepla pro výrobu TUV, proto se náklad stanoví 40 % z celkového nákladu na teplo, bez ohledu na to kolik m³ TUV se vyrobí. Proto novela vyhlášky o rozúčtování umožní náklad na TUV stanovit podle letní spotřeby tepla /za červen-srpen/. Tím by došlo ke snížení ceny TUV za m³, ale zároveň ke zvýšení spotřeby tepla m².

Novela by měla změnit i limity pro teplo, dolní hranice - 20%, horní hranice + 100 % průměrné ceny za m² vytápěné plochy. V průběhu roku sice na svých radiátorech zjistím počet dílků spotřeby, nevím ale průběžně dílky za celý dům, ani náklad v Kč, protože konečná cena za dům i dílky za celý dům je známa v lednu-únoru příštího roku. Proto musím v bytě udržovat teplotu 19-22°C tak, aby nedocházelo k překročení stanovených limitů od průměru.

Dlužníci

Bytové družstvo existuje již od roku 1962. V současné době máme 198 domů /2983 bytů/. Více jak 90% našich členů má zajištěnou pravidelnou měsíční platbu nájemného /sporožiro, SIPO, příkazem ze svého účtu/ a dbají, aby na těchto svých účtech měli dostatek finančních prostředků.

Až 10% našich členů však /i když bydlí dlouhodobě 20-30 let/ pravidelnou platbu zajištěnou nemají. Platí /či neplatí/ složenkami nebo v hotovosti, a to většinou podle toho, zda jim něco zbyde. Mají-li účet nebo sporožiro, nekontrolují zda mají na účtu dost prostředků a zda jim příkazy k úhradě nájmu, elektřiky, plynu apod. banka provedla. I když na neprovedené platby zasíláme měsíčně upomínky, nereagují. Pak musíme účtovat poplatek z prodlení 2,5 promile denně a dluhy se neustále zvyšují.

Při dluhu za víc jak 3 měsíce zasíláme výpověď z nájmu bytu /většina zejména panelových domů má úvěr na zateplení a banka kontroluje platební morálku členů/, polovina dlužníků to nechá až k projednání soudu, teprve pak s družstvem jednají, splatí dluhy nebo slibují splátky. A jednotlivce, kteří nereagují pak čeká soudní vyklizení bytu bez bytové náhrady.

V roce 2012 tak o byt soudně přišlo 8 členů /1x v PT, Lhenicích, Strunkovicích, Ktiši, 2x ve Volarech, 2x ve Vimperku/. V roce 2013 zatím 1 členka v PT a dalších 11 členů čeká na soudní rozsudky o vyklizení nebo na výpověď z nájmu: PT - Miškovič, Oušková, Šebestová, Kordík, Vimperk - Kříž, Kopolovič, Strunkovice - Dubina, Volary - Pantok, Krupičková, Kubát, Kývala.

Nečekejte na vystěhování, jednejte s družstvem, plaťte slibované splátky!

Stížnosti 2012

Celkem bylo na družstvo za rok zasláno 20 stížností, z toho 1 stížnost byla neoprávněná. Loňský rok byl rokem stížností, hlavní problém jsou mezilidské vztahy, nájemníci se na nás obrazejí a chtějí ihned všechno vyřešit, což v mnoha případech nejde a trvá do delší dobu. Hlavní problémy jsou psi v domě, hluk z bytů, úklid v domě, osočování mezi nájemníky. V poslední době nastává problém v pronájmu bytu, nájemník byt pronajme, ale podnájemníka nepoučí dostatečně jak se má v bytě chovat, dochází k hluku a k většímu pohybu osob po domě, a s tím spojený úklid v domě, kdy často není uklizeno.

Společné prostory v domě

Společné prostory v domě slouží všem nájemníkům domu, často je v domech vidět nepořádek, odložené, nepotřebné věci, které se zde povalují a neslouží k žádnému účelu. Je potřeba tyto věci vyklidit a prostor užívat pouze k účelu, ke kterému byl kolaudován a hlavně udržovat čistotu /kočárkárna, sušárna, sklepy a další/!

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
<i>(opravy a odstranění havárií – topení, voda, kanalizace, elektro apod.)</i>	

UPOZORNĚNÍ:

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