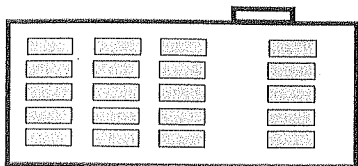
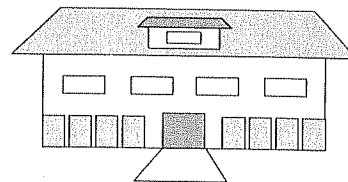


ZPRAVODAJ

2/2013



SBD



Listopad 2013

PRACHATICE

Zdarma
Jen pro členy

Co přinesl rok 2013

- obnovení státní pomoci (nový PANEL 2013), Zelená úsporám pro rodinné domy, výměna kotlů přímo pro nájemníky)
- zvýšení DPH tepla a stavebních prací o 1%
- soudní vyklizení 6-ti neplatičů
- zvýšený počet exekucí našich členů nebo rodinných příslušníků za dluhy jinde
- převod 46 bytů do vlastnictví členů
- koncem roku nejistota v právních předpisech (bud' jsou neúčinné, nebo dosud neschválené)

Co očekáváme v roce 2014

- platný Občanský zákoník
- platný Zákon o družstvech
- schválení nových STANOV SBD na shromáždění delegátů
- rozšíření účetního programu pro vlastníky bytů
- zahájení III. etapy výměny výťahů (posledních 25)
- změnu vytápění v Netolicích
- neplatiče vylučovat z družstva

Jarní shromáždění delegátů

se konalo 24. května 2013 v Prachaticích za účasti 63% z pozvaných 65 delegátů a bylo tak usnášeníschopné

SCHVÁLILO:

- zprávu představenstva za rok 2012
- zprávu kontrolní komise za rok 2012
- výsledek hospodaření a rozdělení zisku za rok 2012
- výplatu odměn statutárních orgánů a samospráv

ULOŽILO:

- zajistit realizaci přijatého usnesení
- uložit výroční zprávu do obchodního rejstříku
- svolat Aktivity předsedů samospráv v prosinci 2013
- seznámit členskou základnu s přijatým usnesením
- svolávat schůzi samosprávy nejméně 1x za rok

Vodoměry

Tak jako indikátory spotřeby tepla s radiovým odečtem, přecházíme v rámci intervalu výměny vodoměrů osazováním nových vodoměrů s radiovým odečtem. Dle zákona o metrologii č.505/1990 potažmo vyhlášky č. 285/2011 o povinnosti ověřování měřidel, dochází ke sjednocení intervalu povinné výměny vodoměrů pro konečné spotřebitele (dříve TUV - 4 roky, SV - 6 let). Nyní oba vodoměry pro teplou i studenou vodu s intervalem výměny 5 let.

Teplo - spotřeba - náklady

Dlouhodobý vývoj spotřeby a ceny (vč. DPH)

Rok	2000 DPH 5% počet denostupňů 3323			2012 DPH 14% počet denostupňů 3542					
	GJ	Kč/GJ	Kč	GJ	%	Kč/GJ	%	Kč	%
Prachatice	37 826,19	380,00	14 373 952	18 093,14	48	775,71	204	14 035 030	98
Vimperk	14 187,00	396,07	5 619 045	6 217,53	44	691,98	175	4 302 406	77
Čkyně	436,00	293,50	127 966	243,16	56	385,45	131	93 726	73
Husinec	2 599,59	306,62	797 086	901,77	35	676,02	220	609 615	76
Lhenice	598,00	299,13	178 880	353,40	59	647,51	216	228 830	128
Netolice	2 001,00	404,52	809 445	722,11	36	774,46	191	559 245	69
Vi. Březí	1 121,20	295,00	330 754	637,80	57	619,62	210	395 194	119
Volary	11 892,61	389,51	4 632 291	4 902,20	41	672,60	173	3 297 220	71
Zdítov	526,00	349,80	183 993	193,02	37	509,02	146	98 251	53
Vacov	832,98	312,56	260 356	383,40	46	670,60	215	257 108	99
Celkem:	72 021		27 313 769	32 648	45			23 876 624	87

Porovnání dvou posledních roků spotřeby a ceny (vč. DPH)

Rok	2011 DPH 10% počet denostupňů 3453			2012 DPH 14% počet denostupňů 3542					
	GJ	Kč/GJ	Kč	GJ	%	Kč/GJ	%	Kč	%
Prachatice	19 007,41	732,82	13 929 010	18 093,14	95	775,71	106	14 035 030	101
Vimperk	6 053,89	649,00	3 928 975	6 217,53	103	691,98	107	4 302 406	110
Čkyně	245,58	364,11	89 418	243,16	99	385,45	106	93 726	105
Husinec	889,56	642,40	571 453	901,77	101	676,02	105	609 615	107
Lhenice	341,40	627,44	214 208	353,40	104	647,51	103	228 830	107
Netolice	796,36	745,58	593 750	722,11	91	774,46	104	559 245	94
Vi. Březí	606,60	635,45	385 464	637,80	105	619,62	98	395 194	103
Volary	4 714,72	649,00	3 059 853	4 902,20	104	672,60	104	3 297 220	108
Zdítov	170,50	630,85	107 560	193,02	113	509,02	81	98 251	91
Vacov	341,50	657,80	224 639	383,40	112	670,60	102	257 108	114
Celkem:	33 168		23 104 330	32 648	98			23 876 624	103

K uvedeným tabulkám není potřeba podávat vysvětlení. Porovnání spotřeby, nákladů, ceny GJ a srovnání v % podává jednoznačný obraz. Snad jen ještě doplnění hodnot za celé SBD domů centrálně vytápěných za rok 2012: *počet domů = 120, *počet bytových jednotek = 2454, *průměrná spotřeba tepla na 1 bytovou jednotku = 13,31 GJ, *průměrná spotřeba tepla na lm^2 = 0,217GJ, *průměrné náklady na lm^2 = 158,81 Kč. Každý si může porovnat vlastní vyúčtování za rok 2012 a porovnat jak na tom je ve srovnání k průměrným nákladům SBD.

Bytové - plynové instalace!

Vážení nájemníci, na základě zvýšeného počtu havarijních situací v ČR v domech se spotřebiči na plyn, byla doplněna technická norma TPG 704 01 s platností od 1.8.2013. V tomto předpisu jsou nyní uvedeny zpřísněné podmínky

provozu plynových spotřebičů, které je povinen zajistit nájemník a současně ze zákona je odpovědnou osobou v případě poškození majetku či zdraví ostatních nájemníků.

TPG 704 01 Čl. 8.1.6

a) při stavebních úpravách v bytě (např. výměna oken, změna větrání) tedy vše co souvisí se změnou přívodu spalovacího vzduchu, nebo změnou objemu místnosti atd. musí sám nájemník (čl. 8.1.7) nechat zadat provedení přepočtu objemu prostoru, průtoku vzduchu a potřebného množství spalovacího vzduchu

b) zajistit přepočet - ověření nepřípustného podtlaku u spotřebičů kotle a karmy (přívod spalovacího vzduchu je brán z místnosti a odvod spalin jde do komína)

c) zajistit a doložit provozní revizi plynového zařízení v bytě po dokončení uvedených stavebních úprav, nebo v případě výměny spotřebiče za nový, nebo instalaci úplně nového plynového spotřebiče. Další zvýšené požadavky jsou uplatněny v čl. 8.1.8 až čl. 10.4, kde se specifikují povinnosti firem provádějících instalaci spotřebiče, včetně kontroly stavu komína, měření koncentrace CO ve spalinách, měření koncentrace CO v ovzduší v místě instalace. Dále měření tahu komína a teploty spalin. Vše musí být provedeno oprávněnou osobou a předáno písemně formou protokolu.

Výměna otopných těles:

Většina nájemníků se domnívá, že otopná tělesa v bytě jsou součástí bytu. **POZOR!** Otopná soustava a to včetně těles je společnou částí domu (je dána projektem, vypočtená a je součástí kompletní dokumentace domu) a bez projednání a schválení správcem - vlastníkem domu, nemá nikdo právo provádět jakékoliv úpravy, opravy či jiné zásahy do otopné soustavy jako celku - **jde o hrubé porušení nájemní smlouvy.**

1) děravé otopné těleso, v tomto případě se jedná o havárii, správce domu zajistí výměnu tělesa a to včetně osazení indikátoru spotřeby tepla proškozenou oprávněnou firmou zpět, k aktivaci indikátoru potřebuje speciální vybavení. Tato firma současně zajistí provedení pasportizace otopného tělesa, včetně kontroly správného osazeného výkonu tělesa a zašle tyto údaje do Coopthermu v JH. Tato data slouží pak následně pro rozpočet topných nákladů domu a bytů za celý rok. V tomto případě je hrazena oprava z FO domu (vyjma domů, kde členská schůze domu odsouhlasila i pro tento případ změnu - aby platbu hradil sám nájemník).

2) nájemník požaduje výměnu všech otopných těles v bytě, většinou to souvisí s přestavbou v bytě. V tomto případě si všechny náklady hradí sám nájemník. Pokud se dům později rozhodne k výměně všech otopných těles v domě, jsou tyto peníze na výměnu otopných těles příslušné pro jeho byt jemu zpětně vráceny.

3) z hlediska současného stáří domů a tím i stáří otopných těles v domě doporučujeme samosprávám projednat a zajistit výměnu všech otopných těles v domě najednou, pochopitelně při zvážení finančních prostředků na FO domu a mimo topnou sezonu. Dům tak docílí celkově nižších nákladů, než provádět výměnu postupně jednotlivých děravých otopných těles. Následně při vypouštění a napouštění otopné soustavy (vypouš-

tění a napouštění soustavy je nutné domluvit s tepelným hospodářstvím a při napouštění musí být otevřeny ventily všech otop. těles na dané stoupačce) nedochází k opakovanému zavzdušnění systému - stížnostem a co je podstatné nedochází v případě havárie otopného tělesa k vytopení vlastního bytu nebo i bytu souseda a tak ke škodám na majetku vlastním i družstevním, dnes již i 100 tis. Kč a více.

Výtahy

Družstvo má celkem 75 kusů výtahů, z toho 2 kusy jsou výtahy nákladní v domech PT 510 a PT 557, které budou vyměněny až na žádost samospráv domů dle finančních prostředků ve FO. Nebylo by však dobré i tak, tuto výměnu nákladních výtahů dlouhodobě odkládat, vzhledem k vysokému počtu „naběhaných“ provozních hodin stávajících osazených nových osobních výtahů v těchto domech. V domech Volary 275, 276 a Vimperk 390, 391, 392, které jsou v tabulce vyznačeny tučně, budou osazeny výtahy v průběhu 1. čtvrtletí roku 2014, jedná se o dalších 5 kusů. K projednání a výměně zbývá posledních 18 kusů výtahů v čase do konce roku 2015. Opětovně žádáme samosprávy těchto domů, aby na svých členských schůzích projednaly postup výměny výtahu co nejdříve, včetně projednané informace s družstvem k finančnímu zajištění formou plateb do FO, či případnému zajištění úvěrem. Čím dříve projednáte finanční zajištění a tvorbu prostředků na FO již nyní, o to méně to bude „bolet“ v posledním roce výměn výtahů, v roce 2015.

Provozované staré výtahy v domech SBD:

dům	čp.	ks	Poč. pater	Předběžná cena výtahů
Prachatice	671,672	2	8	2 400 000
Prachatice	678	1	8	1 200 000
Vimperk	463	1	4	900 000
Vimperk	464	1	4	900 000
Vimperk	465	1	6	1 000 000
Vimperk	468	1	4	900 000
Vimperk	497	1	8	1 200 000
Vimperk	457	1	4	900 000
Vimperk	390,391,392	3/	8	13 351 000 Kč/
Volary	270	1	4	900 000
Volary	269	1	4	900 000
Volary	275	/1/	6	/964 000 Kč/
Volary	276	/1/	6	/964 000 Kč/
Volary	323	1	4	900 000
Volary	324	1	4	900 000
Volary	336	1	4	900 000
Husinec	277	1	4	900 000
Husinec	278	1	4	900 000
Čkyně	279	1	4	900 000
Vacov	101	1	4	900 000
Prachatice	510 nákladní	/1/	11	1 600 000
Prachatice	557 nákladní	/1/	8	1 400 000
			18	20 600 000 Kč

Plynové spotřebiče pro domácnosti v bytech SBD (kotle, ohřivače, sporáky, atd.) podle TPG G704 01:

Již v průběhu roku 2012 byly celoplošně provedeny prohlídky domácností s plynovými spotřebiči. Prohlídky byly zaměřeny zejména na dodržení souladu provedení instalovaných spotřebičů s příslušnými normami a bezpečnostními předpisy. Zjištěné závady nebyly doposud (až na několik

málo výjimek) jejich provozovateli odstraněny. Veškeré plynové spotřebiče, sloužící pro bytovou jednotku, jsou a zůstávají ve vlastnictví uživatelů bytů a ti zodpovídají za jejich bezpečný provoz. Tento fakt byl podpořen novou úpravou normy TPG G 704 01, platnou od 1.8.2013. Upozorňujeme důrazně všechny uživatele bytů, kterých se tato problematika týká, že provozování plynových spotřebičů v rozporu s normami a bez platné revize se považuje za hrubé porušování Stanov SBD se všemi důsledky z toho vyplývajících. Takové jednání je zároveň obecným ohrožením majetku, zdraví a života ve smyslu zákona.

Indikátory spotřeby tepla

V současné době máme ještě 21 domů s počtem 949 kusů odparných indikátorů, označovaných RTN 02 speciál, kde pro rozpočet topných nákladů domu je využíváno principu odparné trubičky. Od 1.1.2015 podle směrnice EU č. 27/2012 a zákona č. 318/2012 Sb bude nutné tyto indikátory nahradit indikátorem elektronickým a to ve všech domech s centrálním vytápěním, ale POZOR, a to je nově, i tam kde jsou v domě vytápěny alespoň 2 byty ze společné kotelny a je jedno o jaké palivo jde. Je nutné aby samosprávy výhledově na svých členských schůzích toto projednaly a postupně odsouhlasily změnu, tak aby pak vše nebylo jak se říká „na poslední chvíli“.

Konec bourání železobetonových konstrukcí !!!

Po všeobecně negativních zkušenostech s vybouráváním železobetonových konstrukcí v panelových domech typu TO-06B a PS-69 (viz též mnohé články v odborných textech) nebude představenstvo povolovat bourací práce tohoto typu.

Přechod na vlastní plynové vytápění v Netolicích:

Dle rozhodnutí zastupitelstva Města Netolice bude od roku 2015 ukončen provoz centrálního vytápění v Netolicích.

Z toho důvodu je nutné převést od topné sezóny 2014/2015 na vlastní vytápění bytové domy č.p.558, 559, 574 a 656. Spuštění nového systému vytápění se provede podle výsledků povolovacích řízení pravděpodobně v měsících leden-únor 2014. Z výsledků projednávání mezi vedením družstva a samosprávami předmětných domů vyplynul požadavek na zajištění nového způsobu vytápění těchto domů instalací samostatných plynových kotlen.

Použití tepelných čerpadel bylo po všeobecné diskuzi zamítnuto.

V každém domě budou instalovány dva plynové kotle na vytápění - včetně ohřevu TUV, samostatná plynovodní přípojka a spalinová cesta.

V souvislosti s touto rozsáhlou investicí se v současnosti realizují na pozemcích Města Netolice plynovodní přípojky k jednotlivým domům na základě územního souhlasu, vydaného Stavebním úřadem. Ve druhé fázi budou po vydání stavebního povolení realizovány jednotlivé plynové kotelny. Pracovníkům údržby se podařilo vyjednat budoucí předání plynovodních vedení do správy E.ON s částečnou úhradou nákladů formou odprodeje.

Odstraňování závad na komínech a spalinových cestách:

Dle seznamu závad z revizí komínů probíhá průběžně rozsáhlá akce s cílem odstranit veškeré vážné i drobné závady komínů a spalinových cest.

Společná elektroinstalace v domech potřeťí...

Za 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.

Z důvodu navýšení bezpečnosti v domech, prevence před pojistnými událostmi a zejména z hlediska zabezpečení požární ochrany majetku, probíhá od roku 2012 v bytových domech SBD celoplošná rekonstrukce společné elektroinstalace. V roce 2013 proběhne (nebo již proběhla) tato akce na dalších třech bytových domech SBD a další se připravují pro rok 2014.

Pozor na zrušení odběrného místa!

Při převodech bytů, nebo jejich dlouhodobém neuvžívání, se stává, že původní uživatel zruší -odhlásí odběrné místo (elektroměr). Pracovníci E.ON poté neprovedou připojení nového odběrného místa, pokud stávající připojení bytu na stoupačky neodpovídá současným předpisům. Nový uživatel v takovém případě musí zajistit rekonstrukci této části elektroinstalace na vlastní náklady.

Doporučuje se proto provádět pouze písemný převod stávajícího odběrného místa (elektroměru) z původního na nového uživatele.

KOTELNY od 20 do 200 kW z pohledu zákona 406/2000 Sb., prováděcí vyhlášky č.276/2007 Sb. (zrušené k 1.8.2013) a vyhlášky č.194/ 2013 Sb.

Do konce roku 2012 byly provedeny fyzicky jednorázové a pravidelné kontroly kotlen vyplývající z výše uvedené legislativy. Zpracování dokumentace z těchto kontrol proběhlo v prvním a částečně druhém čtvrtletí letošního roku. Kontroly provedla na základě objednávky autorizovaná osoba Ing. Jaroslav Král. Vady a nedostatky z těchto kontrol jsou postupně zadávány k odstranění. Dle vyhlášky č. 276/2007 Sb. „o kontrole účinnosti kotlíků“ měly být tyto kontroly periodicky opakovány každé 2 roky u kotlen na tuhá paliva a každé 4 roky u kotlen na plyn. Tato povinnost byla zrušena nahrazující vyhláškou č. 194/2013 Sb., která stanoví povinnost těchto kontrol lx za 10 let pro všechny druhy paliva.

Závěrem této informace chci požádat všechny důvěrníky a topiče domů jichž se to týká, o provádění zápisů do provozních deníků kotlen (zkoušky, servis, výměny zařízení, aj.).

KOTELNY od 10 do 300kW z pohledu zákona č.201/2012 Sb. a vyhlášky č.415/2012 Sb.

Provozovatel výše uvedeného spalovacího stacionárního zdroje na pevná paliva (jedná se o klasické kotle na kusové uhlí) je povinen:

• nejpozději do **31.12.2016** zajistit provedení první kontroly technického stavu a provozu

zdroje a poté každé 2 roky prostřednictvím proškolené osoby s uděleným oprávněním výrobce. Doklad o provedené kontrole na vyžádání předložit obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností. Nedodržení této povinnosti je považováno za přestupek a lze za něj uložit pokutu ve výši do 20.000,- Kč.

- tento stacionární zdroj lze užívat nejpozději do **31.8.2022** za předpokladu že bude dodržen požadavek minimálního emisního limitu stanoveného v příloze č.11 zákona číslo 201/2012 Sb. Užívání zdroje v rozporu s tímto požadavkem je považováno za přestupek a lze za něj uložit pokutu ve výši do 50.000,-Kč.
- počínaje dnem 1.1.2014 se již tyto zdroje nesmí prodávat.

Závěrem Vás chci upozornit že tato povinnost se týká i Vás všech kteří tyto zdroje používáte k vytápění svých bytů.

Podnájem bytu - ANO či NE ?

Řada našich členů svůj byt z různých osobních nebo rodinných důvodů neuvolňuje a hledá možnost podnájmu. A to buď snaha pomoci přátelům a známým, nebo pokrýt náklady nájmu či si přivydělat. Jaké problémy vznikají:

- podnájem není schválen představenstvem družstva a evidován /člen tají přivýdělek před daní z příjmu, podnájemník se schovává před exekutorem, ten ho shání v místě trvalého bydliště/
- bohužel, v našich obcích a městech tzv. každý každého zná, takže exekutor i neevidovaného podnájemníka dohoní, popř. zabaví bytové zařízení člena
- podnájemník platí členovi podstatně vyšší platbu, než je nájem člena, proto nešetří teplem ani vodou a na bytě se pak vykáže vysoký nedoplatek
- člen někdy ponechá placení nájmu na podnájemníkovi, ten neplatí řádně. Člen se to dozví se zpožděním, kdy kromě dluhů musí zaplatit i poplatky z prodlení
- neschválený podnájem je i důvodem pro výpověď z nájmu člena

Vyzýváme proto členy, aby podnájem sjednávali s rozvahou, podnájemníky osobně znali, vzájemně komunikovali a podnájem řádně předkládali družstvu k evidenci.

Úklid v domě ve vztahu s pronajatým bytem

Nájemník přenechá byt do dočasného užívání podle Čl. 54 Stanov, ale neřeší v řadě případů úklid společných prostor v domě, povinnost zajištění pořádku a čistoty plně zodpovídá sám nájemník nikoli pronajímatelem, i když v bytě bydlí na dobu určitou. Nedodržení povinností je porušení Domovního a provozního řádu domu, Čl.7.

BYT - NENÍ skladiště !

Družstevní byt má sloužit k řádnému užívání a ne skladiště odložených věcí, v některých bytech se začínají ukládat věci, které neslouží k žádnému účelu, při namátkových kontrolách bylo zjištěno, že se nedá projít bytem, kde jsou umístěny věci jako jsou krabice, papír, oděvy a jiné.

Z bytů se mnohdy stávají skladiště a neplní funkci bytu. Navíc je zde hledisko požární, bezpečnostní a ohrožování ostatních nájemníků . Každý nájem-

ník by se měl chovat v bytě tak, aby neobtěžoval ostatní nájemníky domu svým hlukem, ale i zápachem.

Dlužníci

Největší dlužníci družstva byli již prostřednictvím soudu vyklizení a uvolněný byt byl představenstvem přidělen novým zájemcům. I když se celkový dluh nájmu a služeb snižuje, pořád se objevují noví neplatiči, kteří neumi s vlastními financemi hospodařit a které soudní vystěhovávání z bytu nepoučilo.

Na úkor sousedů se však nedá bydlet, neplatit teplo, vodu, fond oprav - ze kterého se platí úvěry za zhodnocení domu a bytu. Tento přístup nelze tolerovat, proto řada našich neplaticích členů nakonec dluhy zaplatilo a byt převedlo na jiného občana. Vždy však zbývá několik členů, kteří nereagují a dočkají se tak soudního vyklizení. V roce 2013 tak o byt přišli. PT: Šimůnková, Oušková, Volary: Kývala, Pantok. Rozsudek k vyklizení mají ještě PT: Miškovič, Volary: Drápela, Kubát, Ďurčo, Stachy: Švarc. Na rozsudek u soudu čekají PT: Kordík, Vimperk: Kříž.

Blíží se vánoce, svátky klidu a pohody, dodala bych i drobných a levných dáreků. Nemáte-li dostatečné příjmy, neberte si půjčky, které nebudete splácet, nejdéle za 3 měsíce pak již na váš byt běží exekuce a náklady jsou několikrát násobné. Jednejte tedy s rozvahou a vše si předem propočítejte. Vyhnete se tak následným problémům.

Odečty bytových měřidel

Začátkem prosince proběhnou v bytech odečty měřidel tepla, teplé a studené vody. Zajistěte, zpřístupnění bytu podle datumu a času podle vyvěšené VÝZVY nebo si dojednejte náhradní termín! Kdo odečty neumožní, zaplatí průměr +60% sankci za teplo +300% za TUV.

Zkontrolujte odečty ještě před podpisem. Pokud později zjistíte některé rozdíly, chyby nebo záměny TUV a SV, musíte ihned informovat družstvo, nečekat až do května na finanční vyúčtování. Jenom vaše kontrola a pozornost umožní spravedlivé rozúčtování nákladů v domě.

Máte-li dálkový radiový odečet tepla nebo i vody, запиšte si stav tepla, teplé a studené vody pro kontrolu při vyúčtování nákladů.

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.

PF 2014

Vše nejlepší, hodně zdraví,

mnoho osobních i pracovních úspěchů v novém roce 2014,

Vám přeje pracovníci družstva a členové představenstva