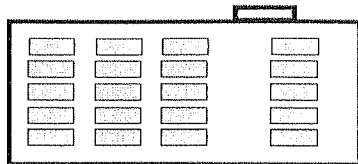
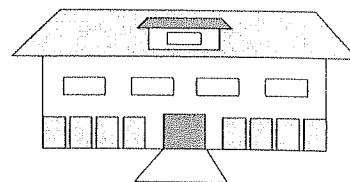


# ZPRÁVODAJ

1/2014



## SBD



Duben 2014

## PRACHATICE

Zdarma  
Jen pro členy

### Shromáždění delegátů

se bude konat 30. května 2014 od 9 hodin v restauraci Hubertus v Prachaticích. Jednání se zúčastní zvolení delegáti s hlasem rozhodujícím a další hosté a členové představenstva a kontrolní komise. Jednat se bude s tímto programem:

- volba komisi
- zpráva představenstva
- zpráva kontrolní komise
- závěrka hospodaření roku 2013
- nové STANOVY
- přijetí úvěrů na investice 2014
- diskuze
- usnesení

Žádáme členy, aby se na své delegáty obraceli s návrhy k jednání a seznámili se s návrhem nových STANOV. Delegáty žádáme, aby se řádně zúčastnili jednání nejvyššího orgánu družstva a Shromáždění mohlo být usnášení schopné.

### Činnost představenstva v roce 2013

Činnosti družstva řídí devítičlenné představenstvo, které 11x zasedalo a přijalo 281 usnesení, zejména v těchto oblastech:

- hospodaření družstva a samospráv, stavu finančních prostředků družstva
- členských záležitostí (přidělení 5 bytů po neplatících, 126 podnájmů, 129 převodů bytů mezi členy)
- úprav fondů oprav a záloh na služby, ceny služeb, spotřeby tepla a vody podle domů a bytů včetně vyúčtování nákladů
- stavu dlužníků a výpovědi z nájmu
- oprav domů v roce 2013, zejména výměn výtahů
- oprav veřejných staveb v sídlišti Vimperk
- změny topení v Netolicích
- inventarizace majetku, pojištění a pojistných událostí, zákonných revizí kontrol BOŽ a PO
- stavu kominů, společných kotlů a OPAKOVANÉMU MARNĚMU TLAKU na odstranění závad na individuálních kotlech v bytech, zejména u plynových instalací, kde sice odpovědnost nese člen - nájemce, ale OBECNĚ OHROŽENÍ je na celý dům!

- stavebních úprav v bytech (výměny oken a bytových jader u 80 žádostí)
- stavu vlastnictví pozemků pod domy
- převodů bytů do vlastnictví (54 bytů)
- stížnostmi členů zejména na sousedské vztahy, chov zvířat a podobně
- změny zákonů od 1. 1. 2014 (občanský zákoník, zákon o obchodních korporacích)

### Hospodaření v roce 2013

Družstvo dosáhlo zisku 2,273 mil. Kč při výnosech 42,147 mil. Kč a nákladech 39,874 mil. Kč z pevného nájmu včetně splátek úroků a jistin úvěrů.

#### Zisk je navrhován k rozdělení takto:

74% do fondů oprav

26% do podnikových fondů

Z toho část již byla zúčtována koncem roku 2013 do fondů oprav domů. Další příjmy jsou do fondů oprav, tvorba činila 60,492 mil. Kč, opravy včetně splátek úvěrů 43,887 mil. Kč. Zůstatky fondů činí 37,351 mil. Kč. Řada domů má od družstva na opravy půjčeno ke krytí nákladů již provedených oprav, celkem 34,236 mil. Kč.

Bankovní úvěry na opravy činí 354 mil. Kč, jsou řádně spláceny, zůstatky jistin činí 254 mil. Kč. Další okruh příjmů činí zálohy na služby ve výši 67,628 mil. Kč, zaplacené náklady 59,852 mil. Kč.

Majetek družstva činí 2.929 bytů a 62 sólo garáží. Celkem máme 195 domů, z toho 94 panelových. Dále musíme spravovat 45 bytů vlastníků, z toho 27 bytů přejde nyní do SVJ příslušného domu.

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

### Teplo - spotřeba - náklady

Uvedená tabulka podává přehled v jednotlivých lokalitách o spotřebě z tepla pro vytápění domů v GJ a celkových nákladech v Kč. V roce 2013 ještě uvádí porovnání hodnot spotřeby GJ a nákladů k roku 2000 vyjádřené v %. Zde je vidět, že v roce 2013 máme spotřebu tepla o 53% nižší než v roce 2000 a náklady i přes stá-

Všichni jste již zaregistrovali vydání nových zákonů **89/2012 Sb. „občanský zákoník“ a 90/2012 Sb. „o obchodních společnostech a družstvech“** s účinností k 1. 1. 2014. V návaznosti na tyto dva hlavní zákony jsme povinni jako družstvo v termínu do 30. 6. 2014 schválit a přijmout nové stanovы družstva, za účasti státního notáře. Všichni **zvolení delegáti** obdrží výtisk stanov v termínu do 9.5.2014. Projednání a připomínky ke stanovám je nutné předat na družstvo do 21.5. 2014 písemnou formou, včetně využití e-mailu.

**Všichni si tento výtisk návrhu stanov přinesou sebou na shromáždění!!**

## **NOVÉ STANOVY**

**Hlavní změny:**

1. Zástavní právo na nemovitost (při bankovním úvěru na zateplení nebo výtahy) musí písemně odsouhlasit 2/3 členů s úředně ověřeným podpisem.
2. Při hrubém porušení povinnosti člena (neplacení nájmu za 3 měsíce, neschválený podnájem, neohlášení změny počtu členů v domácnosti) může být člen **VYLOUČEN** z družstva, bez bytové náhrady.
3. Snižuje se penále (poplatek z prodlení, úrok a úrok z prodlení) na 1 promile denně u nových dluhů od 1. ledna 2014. U starých dluhů se až do zaplacení účtují stále 2,5 promile denně.
4. Společné členství a nájem manželů se u převodu bytů mezi občany posuzuje podle toho, zda zaplacený družstevní podíl je či není součástí společného jmění manželů (§ 708 - 712 nového občanského zákoníku).
5. Po převodu bytů do vlastnictví členů a podle zákonné výzvy, kdy podíl družstva klesne pod polovinu podílů, **MUSÍ** být založeno společenství vlastníků jednotek, vlastní stanovы, IČO, zápis do rejstříku, svůj účet, převzetí smluv na teplo, vodu, elektřinu, revize, pojištění apod. Dojde i ke změně odpovědnosti (hmotné i trestní) z družstva na nové vlastníky.
6. Stanovы umožňují i výměny bytů. Pokud jsou oba (i vícesměna) byty v našem družstvu, tak není problém. Pokud však vyměňovaný byt je v jiném družstvu nebo obci/městu, nelze souhlas s výměnou u tohoto vlastníka vymáhat u soudu, tak jako dosud. Buď vlastník souhlasí a k výměně dojde, nebo souhlas nedá a toto rozhodnutí nelze nijak změnit.

## **Dlužníci k 31. březnu 2014**

Celkové dluhy v družstvu se sice snižují (dluh nájmu 817 tis., nedoplatky služeb r. 2013 činí 81 tis., poplatky z prodlení 2,210 mil. Kč). 5 členů bylo v roce 2013 soudně vy-

stěhováno, další převedli byt na jiného občana a ten jejich dluhy uhradil, ale stále se vyskytují další členové, kteří se s placením nájmu nemůžou vyrovnat. Po změně zákonů od roku 2014 pak již nemůžeme dávat výpověď z nájmu a pak soudní vyklizení bytu, ale **VYLUČOVAT** členy z družstva. Tento proces prodlouží dobu k řešení, buď dlužník dluhy uhradí, nebo naopak se dluhy jen zvýší. Jako hrubé porušení je ze zákona již dluh nájmu za 3 měsíce. Jedná se o tyto členy: Prachatičce: Šufčák, Sidun, Miškovič, Sláma, Budišová, Štindlová, Pavlík. Vimperk: Anetzbergrová, Puškáš, Krull. Dub: Bigas. Ktiš: Baláz, Oračko. Malovice: Beran. Onšovice: Jirásková. Stachy: Hebká, Kopkáně. Strunkovice: Orság. Volary: Krupičková, Ďurčo.

## **OD EXEKUCE K DRAŽBĚ aneb jak přijít o družstevní byt**

Od roku 2005 podléhá exekuci i členský podíl ve družstvu včetně práva nájmu. Od roku 2013 pak může dojít ke dražbě podílu i nájmu.

Za 1. čtvrtletí 2014 jsme obdrželi 60 žádostí, exekučních příkazů, zahájení exekučního řízení na naše členy stávající i minulé (exekutor může napadnout převod bytu mezi občany až 4 roky nazpět) a hlavně na dospělé děti našich členů, kteří v družstvu třeba nedluží ani korunu a na podnájemníky.

Protože jsme ze zákona povinni, musíme informace o našich členech, popř. převodech bytů či o rodinných příslušnících exekutorům předávat.

**RADA:** přejímejte doručovanou poštu a ihned jednejte s exekutorem!

## **Vyúčtování služeb 2013**

Vyúčtování za rok 2013 je provedeno a nyní předáváno s tímto ZPRAVODAJEM. Již několik let prostřednictvím Zpravodaje vysvětlujeme způsob vyúčtování T a TUV podle platných předpisů. Řadu našich členů jsme upozorňovali buď na příliš vysokou spotřebu tepla a vody nebo naopak příliš nízkou. Uvedli jsme všechny důsledky, buď se vytápí byty nahoru přes dvě patra, nebo se krade teplo od sousedů. Tyto informace se však míjí účinkem. Předem můžeme uvést členy s trvale vysokou spotřebou nebo naopak velmi nízkou, žádný dopis, Výzva, tisícové slevy nebo tisícové doplatky chování těchto členů nezmění. Dodržování tepelné pohody ve **VŠECH** místnostech bytu v rozmezí 19- 21°C je předpoklad správného topení. Nejhorší způsob je topit v jedné místnosti naplno, např. v kuchyni, a ostatní místnosti vypnout. Nebo topit naplno tam, kde mám největší radiátor. Odečtené dílky se násobí koeficientem na přepočtené dílky, podle kterých se rozúčtovává spotřební složka nákladů tepla.

Rok	2000			2013					
	Město	GJ	Kč/GJ	Kč	GJ	%	Kč/GJ	%	Kč
Prachatice	36 598	380,0	13 907 369	18 459	50	766,9	202	14 156 352	102
Vimperk	13 978	396,1	5 536 266	6 226	45	692,3	175	4 310 329	78
Čkyně	436	293,5	127 966	267	61	382,8	130	102 269	80
Husinec	2 600	306,6	797 086	988	38	659,0	215	650 713	82
Lhenice	598	299,1	178 880	355	59	669,2	224	237 714	133
Netolice	2 001	404,5	809 445	662	33	816,3	202	540 229	67
VI. Březi	1 121	295,0	330 754	621	55	649,3	220	403 488	122
Volary	11 893	389,5	4 632 291	5 082	43	678,5	174	3 448 191	74
Zdikov	526	349,8	183 995	188	36	664,3	190	124 554	68
Vacov	833	312,6	260 362	421	51	677,4	217	285 300	110
Celkem:	70 584	379,2	26 764 414	33 269	47	729,2		24 259 140	91

le rostoucí cenu GJ nižší o 2 505 274.-Kč, tedy ještě ani v roce 2013 náklady nedosáhly úrovně roku 2000 a představují 91% viz tabulka. V roce 2000 jsme na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu spotřebovali 0,475GJ což představuje 180.-Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2013 jsme spotřebovali 0,224GJ což představuje 163.-Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena GJ za všechny domy centrálně vytápěné v roce 2000 je 379.- Kč a v roce 2013 již 729.- Kč, jinak řečeno 192% roku 2000, za uplynulých 14 let je cena téměř dvojnásobná. Další významnou položkou nákladů je teplá voda (TV), zde je nutné hledat a realizovat opatření vedoucí ke snížení potřeby dodaného tepla pro ohřev vody, dále si zajistit technická opatření v bytech cílená ke snížení spotřeby TV (výměna sprchové hlavice za novou, na výtoky vodovodních baterií osadit úsporné perlátory s redukcí průtoku, volit sprchování místo napouštění vany). Ale ani SV nebude lacinější a i zde je nutné se zaměřit na ztráty způsobené protékající toaletou, kapajícím kohoutkem. Nezdá se, ale za 365 dnů v roce proteče takto zbytečně např. toaletou značné množství vody, potažmo značné množství peněz.

### Netolice

V návaznosti na článek v minulém čísle zpravodaje ohledně ukončení centrálního vytápění v Netolicích dokončil technický útvar družstva výstavbu samostatných plynových kotelen včetně přípojek v domech čp. 558, 559, 574 a 656. Připojení na vlastní vytápění včetně zajištění ohřevu TV v domě proběhlo v měsících únor (558, 559) a březen (574, 656) předáním do zkušebního provozu. Obsluhu a seřizování zařízení budou v rámci uzavřené smlouvy zajišťovat vyškolení pracovníci technických služeb. Předpokládáme náklady na 1 GJ ve výši do 500.- Kč, skutečné budou

známy až po ročním provozu a jeho vyhodnocení. Zajištěná úspora domu rozdílem nákladů původních a nových - nižších zajistí zaplacení investic: pro dům čp. 558 ve výši 847.540,- Kč, pro 559 ve výši 867.000,- Kč, pro 574 ve výši 849.949,- Kč a pro poslední čp. 656 ve výši 773.724,- Kč. Uvedené náklady zahrnují projekt, plyn. přípojku a náklady na výstavbu kotelny.

### Cena tepla v Kč/GJ včetně DPH

lokality	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 záloha	
DPH %	10	10	10	10	14	15	15	
Prachatice	teplo	708,71	730,50	719,93	732,82	775,71	766,89	739,13
	TUV	662,32	686,00	676,94	689,15	728,35	716,20	693,99
Vimperk	666,56	649,64	649,00	649,00	691,98	692,30	692,30	
Lhenice	590,56	629,02	565,86	627,44	647,51	669,24	719,22	
Netolice	790,89	740,15	701,48	745,58	774,46	816,34	859,21	
Volary	624,79	649,00	649,00	649,00	672,60	678,50	678,50	
Vacov	599,50	610,40	615,90	657,80	670,60	677,35	690,00	
VI. Březi	564,62	598,09	572,91	635,45	619,62	649,30	663,43	
Husinec	678,64	657,60	649,00	642,40	676,02	658,95	684,25	
Zdikov	535,22	646,82	669,54	630,85	509,02	664,29	660,00	
Čkyně (plyn)	357,52	373,33	351,55	364,11	385,45	382,78	—	

### Indikátory rozpočtu topných nákladů

V současné době máme ještě 24 domů s počtem 1015 kusů odparných indikátorů, označovaných RTN 02 speciál, kde pro rozpočet topných nákladů domu je využíváno principu odparné trubičky. O tom zda bude možné tyto indikátory používat i po 1.1.2015 se nyní při vypracování nové vyhlášky vedou diskuze. Pravda je, že na těchto indikátorech nelze provádět odečet v průběhu roku (je zde úmyslně do trubičky nalito větší množství kapaliny z důvodu samovolného odparu pro letní měsíce) a zároveň tyto indikátory neumožňují porovnávat relaci spotřeby k minulému období. Měla být vydána novelizace vyhlášky 372/2001 Sb. podle které se zajišťuje rozpočet topných nákladů a TV domu na jednotlivé byty v domě. Návrh měl omezit výrazněji plýtvání energií, prozatím je odložen a dopracovává se s vazbou na další vyhlášky. Náklady za rok 2013 a rok 2014 budou tedy účtovány podle stejných pravidel (původního znění 372/2001 Sb.) jako roky předchozí.

### Upozornění !

Dne 30. 5. 2014 se uskuteční jako každý rok Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Prachatice se sídlem v Husinci.

Koeficient přepočítává dílky podle velikosti radiátoru a polohy v domě. Tedy čím větší radiátor, tím vyšší náklady.

Kontrolu dílků si může provést každý. Na radiátoru na měřiči T zmáčkněte černý puntík, na displeji se objeví čísla, za rok 2013 je u čísla spotřeby SM (stav minulý), číslo bez písmen je již spotřeba za rok 2014. Pak běží řada čísel, to je výrobní číslo měřiče. Jsou byty, kde meziroční spotřeba je 5-10x vyšší. Odečtově období běží od 1.12. do 30.11., od dalšího 1.12. běží znova stav od 0, a starý stav se přesune na SM.

Reklamační doba činí 1 měsíc od doručení vyúčtování. Přepłatky i nedopłatky jsou splatné do 31. 8. 2014. U vysokých nedoplatků je možné dojednat splátky tak, aby poslední splátka byla za 8/2014.

### **Převody do vlastnictví**

Od roku 2012 dochází k převodu bytů i individuálně, kdy člen se zákonnou výzvou trvá na převodu svého bytu bez ohledu na ostatní byty v domě. Administrativa spojená s Prohlášením vlastníka, vyúčtováním fondu oprav za dobu existence domu se musí provést u všech bytů v domě, nejen u toho 1, který se převádí.

Rovněž změna u Katastru nemovitostí, daně z nemovitosti, pojištění a případné změny úvěru a zástavního práva se týkají všech bytů v domě (např. 26 bytů), i když se převádí pouze 1 byt. Vlastník bytu musí pak zaplatit tyto zvýšené administrativní náklady, i případnou jednorázovou úhradu podílu úvěru či plánovaných investic.

V konečném důsledku pak vlastník bytu platí vyšší daň z nemovitosti, vyšší správní poplatky, jednorázově svůj podíl investic a nese jako spoluvlastník společných částí domu a pozemku i podíl odpovědnosti (hmotné i trestní).

### **STÍŽNOSTI ZA ROK 2013**

Celkem bylo podáno 17 písemných stížností za rok 2013.

Stížnosti jsou směřovány hlavně na nevhodné chování v bytech, dochází k nepřiměřenému hluku, televize, počítače, pobíhání dětí po bytě, v některých domech dochází mezi nájemníky k vzájemnému napadání jak slovně tak k provádění naschválů, které se mnohdy řeší na přestupkových komisích, v některých případech i přivoláním Policie.

Žádáme nájemníky, kterých se to týká, aby přehodnotili svoje chování ve společném soužití s ostatními nájemníky domu.

Nájemníci, kteří přenechávají byt do dočasného užívání podle Čl. 4 STANOV by měli počítat své podnájemníky jak se mají v bytech chovat, dle družstevního nařízení a občanského zákona 89/2012 Sb.

### **Stížnosti na psí miláčky**

Chceme upozornit nájemníky, kteří v bytě chovají psy, aby si zkontrolovali, když odchází do zaměstnání, zda se pes chová hlučně, jsou případy, že štěká nepřetržitě celý den. Dalším problémem je úklid společných prostor domu, proto žádáme nájemníky, aby po svých psích miláčcích uklidili a dodržovali Domovní a provozní řád domu.

### **Informace:**

Informujeme vás o odchodu do starobního důchodu p. Josefa Balíka, který pracoval jako technik na úseku údržby družstva. Jeho pracovní agendu převzali stávající technici údržby.

### **Oznámení**

Na počátku roku jsme se rozloučili s členem představenstva družstva panem Petrem Kabátníkem. Za jeho dlouholetou práci pro dům a následně i družstvo děkujeme. Na základě volebních výsledků v roce 2011 se stal od 1. ledna 2014 pro toto volební období členem představenstva družstva pan Stanislav Capárka.

### **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.)

Ústředna	388 331 186, 388 331 189
----------	--------------------------

### **HAVARIJNÍ SLUŽBY:**

Instalace Vimperk	800 778 833
ČEVAK	800 120 112
E.ON	800 225 577

### **UPOZORNĚNÍ:**

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

### **POZOR**

Bytové družstvo nabízí k přidělení byt 3+1 (původně 4+1) 78,39 m<sup>2</sup> v I. podlaží domu čp. 276 Volary. Dům je zateplený, okna plastová, balkon a výtah nový.

Členský podíl 280.000 Kč. **VOLNÝ IHNEDE !!!**

### **- INZERCE -**

V pronajatých prostorách  
v areálu SBD v Husinci čp. 3 je nově otevřeno  
Kadeřnictví „VERONA“  
tel.č.: 722 604 551 od 10.00-17.00 hodin  
- pondělí až pátek v sobotu na objednávku.  
Možno navštívit stránky Facebooku.