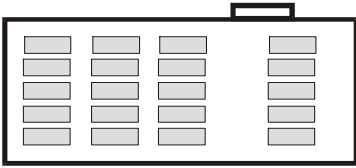
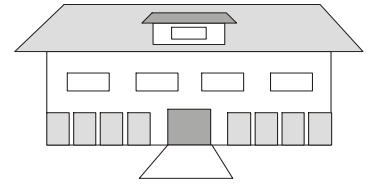


ZPRAVODAJ

2/2014



SBD



Listopad 2014

PRACHATICE

Zdarma
Jen pro členy

Co přinesl rok 2014

- nový Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.
- nový Zákon o družstvech č. 90/2012 Sb.
- NOVÉ STANOVY SBD PRACHATICE a jejich zápis do Obchodního rejstříku v zákonném termínu
- zakládání SVJ tam, kde podíl družstva klesne pod 50%
- účetní programy a správu pro vlastníky bytů
- další výměnu 15 výtahů (III. poslední etapa)
- změnu topení v Netolicích (plynové kotelny v každém panelovém domě)

Co očekáváme v roce 2015

- co nejméně NOVEL nových zákonů
- VOLBY delegátů podle volebních obvodů na období 2016 - 2020
- obnovu státních dotací i pro domy SBD
- zlepšení platební morálky některých členů tak, aby je představenstvo nemuselo z družstva VYLÚČOVAT
- EXEKUČNÍ DRAŽBY BYTŮ na dluhy mimo SBD
- výměnu 5 kusů výtahů a objednání dalších 7 kusů
- osazení měřičů tepla s průběžnou kontrolou spotřeby dle vyhlášky 237/2014 Sb.

Jarní shromáždění delegátů

se konalo 30. května 2014 v Prachaticích za účasti 72% zvolených delegátů a bylo tak usnášení schopné.

Schválilo:

- zprávu představenstva za rok 2013
- plán kontrolní komise za rok 2013
- výsledek hospodaření a rozdělení zisku 2013
- směrnici pro odměňování orgánů družstva
- výplatu odměn funkcionářů za rok 2013
- přijetí úvěru na další opravy 1 domu
- nové STANOVY SBD Prachatice

Uložilo:

- zajistit realizaci přijatého usnesení
- uložit výroční zprávu a nové STANOVY do Obchodního rejstříku
- předat nové STANOVY všem členům
- zajistit plánované investice a opravy

- svolat AKTIVY předsedů samospráv v prosinci 2014
- seznámit členskou základnu s přijatým usnesením
- svolávat schůzi samosprávy nejméně lx za rok

AKTIVY

Aktivy předsedů samospráv a domovních důvěrníků se budou konat ve dnech 8.12. ve Volarech, v restauraci „U Potůčku“, 10.12. v Prachaticích v restauraci „Hubertus“ a 11.12. ve Vimperku v restauraci „U Stadionu“ od 14.00 hodin. Pozvánky budou zaslány domovním důvěrníkům a předsedům samospráv dle jednotlivých lokalit.

Výtahy

V současné době máme v družstevních domech celkem 75 ks výtahů, z toho je nyní osazeno 55 kusů nových výtahů. Do března roku 2015 bude osazeno dalších projednaných a smluvně uzavřených 5 kusů nových výtahů: (Prachatice 510, 557 a Vimperk 463, 464, 465). Z těchto pak celkově 60 kusů nových osazených výtahů bude celkem 50 kusů od firmy Schindler, 8 kusů je od firmy Kone a 2 kusy jsou od firmy Otis. Zbývá projednat a vyměnit posledních 15 kusů výtahů. V roce 2015 se bude projednávat a specifikovat výměna 7 kusů výtahů v domech: (Prachatice 678, Volary 269, 270, 323, 336, Husinec 278 a Čkyně 279), jejich výměnu plánujeme zajistit do června roku 2016. Posledních zbývajících 8 kusů výtahů (Prachatice 671, 672, Volary 324, Vimperk 468, 497, 457, Husinec 277 a Vacov 101) plánujeme vyměnit v průběhu let 2016-2017. Z provozování nových výtahů v době záruky, nebo provozu po 5 letech, kdy záruka již skončila je vidět, že ne všichni si váží této investice, jak by si zasloužila. Hrubé zacházení výtahu neprospívá, zvláště pak, pokud jej někdo v rámci stěhování využívá jako zdviž pro odvoz nábytku či jiných rozměrných předmětů. Opakovaně upozorňujeme nájemníky, že tyto výtahy jsou ze zákona **osobní**.

www.sbdprachatice.cz

Pod touto adresou najdete naše webové stránky, které jsme v rámci zákona založili, zde najdete veškeré kontakty pracovníků družstva a další informace a materiály.

Plynové instalace

Vážení nájemníci, na základě stále zvýšeného počtu havarijních situací v ČR v domech se spotřebiči na plyn a plynové bomby pro sporáky a vařiče, na základě platné upravené normy TPG 704 01 platné od 1.8.2013, prověrek provedených pracovníky družstva v jednotlivých domech a bytech a na základě nezájmu našich členů družstva odstranit nedostatky zjištěné při kontrole, přijalo a vydalo představenstvo družstva směrnici: „**o povinnosti nájemníků - provozovatelů plynových a elektrických zařízení bytů**“ s účinností k 1.9.2014. Celé znění směrnice najdete na našich webových stránkách ve složce DOKUMENTY. Zde jsou uvedeny alespoň podstatné zásady a zákonné povinnosti:

- Povinnost provádění revizí a kontrol plynového zařízení včetně plynových spotřebičů (sporáky, vařiče, ohříváče vody, bytové plynové kotle apod.) řeší Vyhláška ČÚBP č. 21/1979, ČSN 38 6405, ČSN EN 1775 a Vyhl. ČÚBP č. 85/1978 Sb.
- Zabezpečovat v předepsaných lhůtách provádění revizí a kontrol plynového zařízení náležejícího k bytu a předložit je na vyžádání kontrolním orgánům.
- pravidelné revize 1x za 3 roky - revizní technik, 1x za rok pověřený pracovník servisní organizace (revizní technik)
- Výchozí revize při každém uvedení do provozu jak rozvodu, tak i spotřebiče (jejich výměna za nové, pořízení nových atp.) provádí revizní technik
- Každý plynový spotřebič připojit dle návodu výrobce odborným pracovníkem oprávněné firmy.
- Neprovádět neodborné zásahy do plynových spotřebičů.
- Řídit se návodem pro používání a údržbu plynových spotřebičů, provádět čištění, kontrolu a seřízení v rozsahu předepsaném návodem od výrobce nebo průvodní dokumentace výrobce.
- Řídit se normou TPG 704 01 platnou od 8/ 2013
- Posouzení odborníkem - je spalínová cesta vhodná z hlediska zajištění bezpečného odvodu spalín, §5 NV 91/2010 Sb.
- Je zajištěn dostatečný přívod spalovacího vzduchu pro spotřebiče v provedení B. (spotřebiče odebírající spalovací vzduch z prostoru, kde jsou umístěné.
- Pokud se provádějí stavební úpravy (např. výměna oken, změna větrání), při kterých se mění přívod spalovacího vzduchu, výměna vzduchu v místnosti nebo objem prostoru pro plynový spotřebič, popř. se instaluje nový spotřebič musí nájemník zajistit následující:
 - nechat přepočítat objem prostoru, průtok vzduchu a potřebné množství spalovacího vzduchu dle spotřebiče - technikem
 - nechat ověřit nepřipustný podtlak v prostoru instalace plynového spotřebiče výpočtem technika
 - Při provozu plynového kotle, musí být zajištěno jeho blokování provozu v případě souběhu provozu s odsáváním v bytě !
 - Skladování plných plynových bomb ve společných prostorách domu je **ZAKÁZÁNO** !

- ČSN TPG 704 01 čl. 8.1.7 zní: **Za užívání plynového spotřebiče odpovídá vlastník spotřebiče, tedy nájemník člen družstva**, pokud se této odpovědnosti nezprostí jejím prokazatelným přenesením na uživatele např. smlouvou o pronájmu nebo předáním do osobního užívání.

K elektrické instalaci a el. spotřebičům v bytě se vrátíme příště.

Správa domů

V roce 2014 jsme změnili software pro účetnictví a správu domů. Starý program, pracující ještě v DOSU, již neměl technickou podporu výpočetní techniky. S touto změnou jsme získali možnost zajišťovat kompletní správu domů, jak družstevních tak i ostatních domů ve vlastnictví a to odděleně v rámci účetnictví a celé správy domu v rozsahu, dle uzavřené smlouvy mezi družstvem a společenstvím vlastníků. Podle současných platných zákonů klesne-li poměr majetku na domě při převodu bytových jednotek do vlastnictví 50/50, musí dům založit „Společenství vlastníků domu“ a zajistit jeho kompletní správu. **Stavební bytové družstvo má zájem pokračovat a zajišťovat správu domů i nadále, včetně dalších příchozích hledajících zajištění kompletní správy domu.**

Indikátory rozpočtu topných nákladů

Z důvodu změny energetického zákona 406/2000 Sbírky byla vydána nová vyhláška č. 237/2014 Sbírky ze dne 4.11.2014, která stanoví nová pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody a požadavky na vybavení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům. Podle této vyhlášky je stále ještě možné používat odparné poměrové indikátory spotřeby tepla, na druhou stranu příkazuje „**jakmile jsou společně vytápěny dva byty z jednoho zdroje**“, musí být v obou bytech osazeny poměrové indikátory spotřeby tepla, bez ohledu na to o jaký zdroj vytápění se jedná (uhlí, plyn, elektrika atd.). Rozpočet nákladů na vytápění bytů se pak provede podle vyhlášky 372/2001 Sbírky, tedy z 50% podle podlahové plochy a z 50% podle náměru na těchto indikátorech. To v současné době pro družstvo znamená urychleně k 1.1.2015 osadit tyto domy poměrovými indikátory spotřeby tepla na radiátorech (Prachatice 26 a Vlachovo Březí 407.408) centrálně vytápěné domy, ale i domy, kde máme společný kotel např. na plyn či uhlí - automat.

Vyúčtování služeb 2013

V dubnu 2014 bylo při vyúčtování služeb (voda, topení) vyčísleno téměř 11 milionů přeplatků, které byly členům vyplaceny složenkou nebo na účet v květnu 2014.

Nedoplatky byly vyčísleny ve výši 3,3 milionu, většina členů je uhradila do konce srpna 2014. Přestože umožňujeme 4-5 splátek, 26 členů v celkové výši 146 tis. nedoplatky zatím nezapla-

tilo, přitom již obdrželi 2x upomínku a bude jim vyúčtován poplatek z prodlení.

Podle vývoje počasí v roce 2014 a zatím fakturované ceny tepla, očekáváme vyúčtování v dubnu 2015 ve stejné relaci jako za rok 2013. I když zateplené domy spoří, někteří nájemníci nadměrně vysokou spotřebou tepla nebo zejména teplé a studené vody (protéká WC) v bytě vysoce překročí úspory ze zateplení. Předem zvýšené zálohy si však nedojednávají u tepla ani vody, a pak mají problémy s vysokým nedoplatkem.

Vyúčtování se navíc počítá ze skutečně zaplacených záloh, pokud tedy nemá někdo řádně zaplacené měsíční platby, vyskočí mu vysoký nedoplatek.

Převody do vlastnictví a SVJ

V poslední době se množí výzvy jednotlivců k převodu bytu do vlastnictví, ne proto, aby bytovou jednotku jako vlastníci užívali, ale proto, aby prostřednictvím hypotéky tento byt co nejdříve zpeněžili. V roce 2014 bude převeden celý dům PT 166 (musí založit SVJ), Vlachovo Březí 387 (musí založit SVJ). Dále jednotlivci v čp. 521 a 501 Prachatice. U domu 202 Vimperk a Husinec 285 budou převedeny zbývající byty. Další uplatněné výzvy jednotlivců budou převedeny v roce 2015, náklady na zpracování Prohlášení vlastníka a ostatní nezbytné úkony pak musí za celý dům zaplatit tento jednotlivec. Jde o 1 b.j. Strážný 7, 1 b.j. Prachatice 553 a 1 b.j. Vacov 93.

Od roku 2014, pokud podíl družstva klesne na domě pod 50%, musí se založit nová právnická osoba SVJ (Společenství vlastníků jednotek) a přijmout své stanovy za účasti notáře, zápis do rejstříku, své IČO, bankovní účet, pojistku, převzetí smluv na teplo, vodu, elektřinu, daň z nemovitosti apod. Tato nová právnická osoba musí také vést podvojný účetnictví. Družstvo nabízí pro SVJ smluvně rozsah správy domu i podvojný účetnictví podle platných předpisů, základní sazba poplatku 120 Kč /byť / měsíc + DPH. V roce 2014 bylo tak založeno SVJ na 6 domech, na 4 domech zajišťuje správu a účetnictví družstvo.

Dlužníci

Nový Občanský zákoník a zákon o družstvech stanoví, že družstvo při porušování povinností členů, zejména tím, že řádně neplatí měsíční nájem, musí své členy vylučovat z družstva, již když je dluh vyšší jak 3-měsíční nájem.

V současné době 18 dlužníků obdrželo VÝSTRAHU před vyloučením. Pokud dluhy do konce roku nezaplatí, popřípadě nedohodnou přiměřené splátky, rozhodne představenstvo družstva v lednu o VYLOUČENÍ ČLENA. Člen se může odvolat ke Shromáždění delegátů, případně pak až k soudu. Naději na zamítnutí vyloučení pak má pouze v případě, že všechny dluhy zaplatí a bude řádně platit měsíční plat-

by, v opačném případě pak musí bez náhrady byt vyklidit a vyklizený předat družstvu. Zánikem členství tak zaniká i nájem bytu.

EXEKUCE - DRAŽBY

Za rok 2013 došlo na družstvo od exekutorů 84 žádostí, dotazů, ex. příkazů apod. na naše současné nebo minulé členy.

V roce 2014 k říjnu je to již 206 exekučních řízení za dluhy jinde než v SBD. Velké množství se týkalo VZP, kde si naši členové nebo jejich děti neplatí zdravotní pojištění. Několik velkých exekucí našich členů pak může skončit dražbou družstevního podílu (tedy bytu) a vyklizením bytu.

Je však zajímavé, jak občané, kteří dluží nájem, za exekuce, telefon, pojištění, auto, půjčky a nemají prý peníze, honem utíkají za právníkem, aby našli nějakou cestu jak se dluhů zbavit a nic neplatit nebo hodně málo. Na dluh peníze nemají, ale na právníka ano?

Bourání v paneláku podruhé

Již před rokem jsme ve Zpravodaji SBD uváděli, že jakékoliv bourání zdi (celé i částečné) v panelových domech představenstvo nepovolí. Přesto se několikrát ročně objeví žádost člena o bourání panelových konstrukcí. A v řadě případů i když povolení nemají, provedou to na černo. Neodborné zásahy do panelových domů přitom mohou narušit statiku stavby. Okruh odborníků, kteří problematiku paneláku ovládají, je poměrně nízký. Posouzení změn v panelových domech tak často provádí osoby, které k tomu nemají potřebné znalosti. Na vysokých školách se už výstavba panelových domů neučí, a posledním odborníkům, kteří je ve škole zažili, je již více jak 50 let. A to se v letech 1959-1992 postavilo 80 tisíc panelových domů s 1,2 milionem bytů.

Proto kutilství našich členů nebo i řady dnešních stavebních firem a firmiček, které nemají o paneláku odborné znalosti, může být nebezpečné a podle odborníků na statiku a dynamiku staveb mohou tyto úpravy způsobit komplikovaný průběh toků zatížení a vnitřních napětí ve stěnách, vedoucí až ke ztrátám odolnosti nebo stability stěny nebo její dílčí části. To se týká nejen bourání, ale i zasekávání elektrického vedení do stěn a stropů, kde vysekaná 20 mm spára výrazně ovlivní nosnost panelu. Budou-li tedy takovéto úpravy zjištěny, bude to posuzováno jako hrubé porušení povinností člena až s možností VYLOUČENÍ z družstva.

Rovněž sousedy a výbory samosprávy žádáme, aby v případě, že některý člen/nájemce bourá panelové stěny, otvory apod. a je to zřejmé jednak podle hluku, jednak podle toho, co se z bytu vyváží, okamžitě tento stav nahlásili technikům družstva k dalšímu řízení.

Společné prostory v domech a jejich užívání

Znovu upozorňujeme na společné prostory v domech, kde někteří nájemníci odkládají nepotřebné věci do těchto prostor, které byly kolaudovány k jiným účelům. Žádáme nájemníky, aby vyklidili tyto prostory a nedocházelo případně k odvozu do sběrného dvora.

Klid v domě

V řadě bytů dochází k nadměrnému hluku, který se šíří domem, nájemníci nerespektují družstevní nařízení Domovního a provozního řádu domu, článek 9 a Občanského zákona a tím porušují klid v domě. V některých případech zde zasahuje i Policie. Neuvědomují si, že vedle nich bydlí nájemník, který nechce slyšet křik, pláč a hlasitou hudbu. Ve většině případů se jedná o byt v pronájmu, kdy nájemník dostatečně nepoučí podnájemníka jak se má v bytě chovat.

Odstranění životu nebezpečného havarijního stavu venkovních schodišť ve Vimperku

Z důvodu doposud nevyřešeného sporu o vlastnictví k venkovním schodištím u některých panelových domů na sídlišti ve Vimperku rozhodlo představenstvo SBD takto:

- SBD zajistí generální opravu nejvíce nebezpečných konstrukcí veřejných komunikací ještě do konce roku 2014
- financování bude v této fázi zajištěno z prostředků SBD.
- pokud bude následně soudním rozhodnutím určeno, že skutečným vlastníkem venkovních schodišť je Město Vimperk, uplatní SBD všechny prokazatelně vynaložené náklady na vlastníkově předmětných nemovitostí.

V době vydání tohoto článku probíhá, nebo už byla dokončena, oprava schodišť u domů č.p. 460, 464 a 423.

Společná elektroinstalace v domech počtvrté...

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, doporučujeme samosprávám odsouhlasení takové akce pro rok 2015 při nejbližší domovní schůzi.

Pozor na zrušení odběrného místa!

Při převodech bytů, nebo jejich dlouhodobém neužívání, 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.

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, odečítač do bytu nechodí. Zapište 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@cbbox.cz
Webové stránky	www.sbdprachatice.cz
Pohotovostní služba SBD	723 173 097
<i>(opravy a odstranění havárií – topení, voda, kanalizace, elektro apod.)</i>	

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) 78,39m² ve II. podlaží domu čp. 501 Vimperk. Dům je zateplený, okna plastová, balkon a výtah nový. Členský podíl 400.000 Kč. VOLNÝ IHNEDE !

PF 2015

*Vše nejlepší, hodně zdraví,
mnoho osobních i pracovních úspěchů v novém roce 2015,
Vám přeji společně,
představenstvo, kontrolní komise a pracovníci družstva*