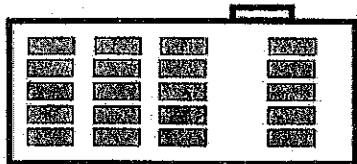
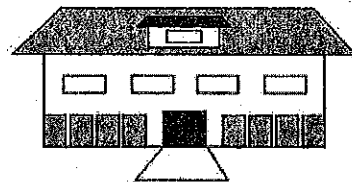


ZPRAVODAJ

2 / 2016



SBD



Listopad 2016

PRACHATICE

Pro členy
zdarma

Co přinesl rok 2016

- VOLBY představenstva a kontrolní komise
- dotace Podpora bydlení 2016 -2020
- dotace Panel+, Nová zelená úsporám a dotace IROP
- individuální výměna oken a zateplení dalších 3 domů
- výměnu a stavbu výtahů
- převod 15 bytů v 8 domech do vlastnictví členů
- převod domů Pt 824, 825 do vlastnictví členů

Co očekáváme v roce 2017

- další výměny a stavby výtahů
- vyúčtování topné sezony 2016 podle z. 269/2015 Sb.
- stále průběžné nekonečné řešení dlužníků

Shromáždění delegátů družstva

se konalo 27. května 2016 v Prachaticích s účastí 74,60% z pozvaných 63 delegátů, bylo usnášení schopné

SCHVÁLILO:

- zprávu představenstva za rok 2015
- zprávu kontrolní komise za rok 2015
- výsledek hospodaření a rozdělení zisku za rok 2015
- výplatu odměn statutárních orgánů a samospráv
- zásady pro stanovení nájmu a služeb
- přijetí úvěru u 6-ti plánovaných oprav domů

ULOŽILO:

- zajistit realizaci přijatého usnesení
- uložit výroční zprávu do obchodního rejstříku
- zajistit regenerace domů podle požadavku samospráv
- svolat Aktivy předsedů samospráv v prosinci 2016
- kontrolovat plnění úkolů přijatých shromážděním delegátů a představenstvem
- seznámit členskou základnu s přijatým usnesením
- svolávat schůzi samosprávy **nejméně 1x za rok**

Představenstvo:

Jaroslav Borovička Ing., Prachatice- *předseda*
František Bican Ing., Prachatice - *místopředseda*
Václav Bartoš, Prachatice - *člen*
Miloslav Founě, Vimperk - *člen*

Timoteus Chán, Husinec - *člen*
Petr Kneifl Ing., Prachatice - *člen*
Ivo Kůta, Volary - *člen*
Petr Květoň, Vimperk - *člen*
Richard Štengl Ing., Lhenice - *člen*

Kontrolní komise:

Milan Mířota Ing., Vimperk - *předseda*
Růžena Chvalová Ing., Vimperk - *místopředseda*
Vladimír Váňa, Prachatice - *člen*

Dotace - Podpora bydlení 2016-2020

Jeden z programů, zvaný „Bytové domy bez bariér“, má směřovanou dotaci k zajištění bezbariérového přístupu do domů, a to včetně dovybavení domu výtahem. Dotace probíhá již druhým rokem, nyní byla vyhlášena pro rok 2017 dne 18.10. a žádosti o dotaci je možné podávat do 30.12.2016. Součástí žádosti je značné množství dokumentů, od schválení a zápisu z členské schůze domu, oslovení minimálně třech dodavatelů, obdržení jejich cenových nabídek, stanovení kritérií pro výběr dodavatele, zajištění projektové dokumentace až po stavební povolení, protokol o ukončení stavby a předání výtahu. Na přípravu všech zmíněných dokumentů k žádosti je zapotřebí cca půl roku. Je málo pravděpodobné v tomto čase splnit všechna kritéria a zaslat žádost pro výtahy již sjednané a rozestavěné v termínu do 30.12.2016. Další již třetí kolo vyhlášení podmínek pro rok 2018 této dotace se uskuteční opět na podzim v roce 2017 (jedná se tedy o realizaci projektů v roce 2018), zvažují-li nájemníci v domě o výstavbě výtahu s podporou dotace, je nutné toto projednávat na členských schůzích domu již na počátku roku 2017. Výše této dotace představuje 40 až 50% uznatelných nákladů, tedy cca 400 tis. Kč na jeden výtah - na jedno číslo popisné domu. Vyjádření o získání dotace obdrží žadatel za cca 4 měsíce, do této doby, i kdyby byl již výtah hotov, nesmí být výtah žadatelem o dotaci převzat a uveden do provozu.

Povinnosti provozovatelů spalovacích stacionárních zdrojů - kotlů na pevná paliva

Zákon č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší v § 17 odst. 1 písmeno h) ukládá provozovatelům spalovacích stacionárních zdrojů na pevná paliva o jmenovitém tepelném příkonu 10 až 300

kW včetně, které slouží jako zdroje tepla pro teplovodní soustavu ústředního vytápění, některé nové povinnosti. Jedná se zejména o provádění pravidelných kontrol technického stavu a provozu těchto zdrojů. První kontrola musí být provedena nejpozději do 31.12.2016 a pak vždy po dvou letech znovu. Zprávu o kontrole musí provozovatel zdroje být schopen poskytnout obecnímu úřadu s rozšířenou působností, pokud o ni požádá.

Jestliže provozovatel (vlastník) tento doklad nepředloží, bude mu hrozit napoprvé pokuta až 20 tisíc Kč.

Kontrolu technického stavu a provozu spalovacího stacionárního zdroje, provádí odborně způsobilá osoba proškolená výrobcem tohoto zdroje, která má od něj udělené oprávnění k jeho instalaci, provozu a údržbě.

Tato povinnost se týká jak rodinných domů, bytů, staveb pro individuální rekreaci tak i nebytových komerčních prostor. Povinnost je uložena provozovateli zdroje. Dle zákona je provozovatelem právnická nebo fyzická osoba, která stacionární zdroj skutečně provozuje; není-li taková osoba známa nebo neexistuje, považuje se za provozovatele vlastník stacionárního zdroje.

Podoba výrobcem uděleného oprávnění odborně způsobilé osobě není specifikována, je ministerstvem životního prostředí pouze doporučeno, co by takové oprávnění mělo minimálně obsahovat:

- 1) název a sídlo výrobce (příp. zmocněného dodavatele výroby),
- 2) identifikační údaje o oprávněné (proškolené) osobě,
- 3) seznam typů spalovacích stacionárních zdrojů, na které se oprávnění vztahuje,
- 4) dobu platnosti oprávnění.

Seznam odborně způsobilých osob proškolených pod dohledem Hospodářské komory ČR bude zveřejňován Hospodářskou komorou ČR na jejích webových stránkách (www.hkcr.cz).

31.12.2016	Nejzazší termín do kterého má provozovatel spalovacího stacionárního zdroje na pevná paliva povinnost nechat provést kontrolu technického stavu a provozu tohoto zařízení	Provozovatel
1.1.2017	Předložit doklad o kontrole techn. stavu a provozu spalovacího stacionárního zdroje na pevná paliva (vč. označení emisní třídy)	Provozovatel
1.1.2018	Zákaz prodeje kotlů 3. emisní třídy (možnost legálně zakoupit a uvést do provozu pouze kotle 4. a 5. emisní třídy)	Výrobce nebo osoba uvádějící výrobek na trh
1.1.2020	Zákaz prodeje kotlů 4. emisní třídy (možnost legálně zakoupit a uvést do provozu pouze kotle 5. emisní třídy)	Výrobce nebo osoba uvádějící výrobek na trh
1.9.2022	Zákaz používání spalovacího stacionárního zdroje na pevná paliva 1. a 2. emisní třídy.	Provozovatel

V případě spalovacích stacionárních zdrojů, jejichž výrobce již zanikl nebo není zjistitelný, může kontrolu technického stavu, provozu a instalace provádět odborně způsobilá osoba proškolená jiným výrobcem stejného typu spalovacího zdroje (stejný způsob spalování, stejná nebo obdobná konstrukce spalovacího stacionárního zdroje).

Zákon o ochraně ovzduší neuvádí, jakou podobu má doklad o kontrole spalovacího stacionárního zdroje mít. Odborně způsobilým osobám se doporučuje, aby respektovali podobu a základní údaje zveřejněné v příloze ke SDĚ-

LENÍ MINISTERSTVA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ODBORU OCHRANY OVZDUŠÍ“ k provozování a ke kontrole spalovacích stacionárních zdrojů o jmenovitém tepelném příkonu 300 kW a nižším“, které jsou dostupné na: http://www.mzp.cz/cz/spalovaci_stacionarni_zdroje_300kW_sdeleni

Do dokladu o kontrole spalovacího stacionárního zdroje do části "výsledek kontroly" se uvede, zda je nebo není spalovací stacionární zdroj instalován, provozován a udržován v souladu s pokyny výrobce a požadavky zákona o ochraně ovzduší. Zde se také uvede, zda spalovací stacionární zdroj odpovídá či neodpovídá požadavkům přílohy č. 11 zákona o ochraně ovzduší a případně, a zda jsou pro dosažení souladu nutné jiné úpravy.

Pokud spalovací stacionární zdroj nevyhovuje požadavkům přílohy č. 11 zákona o ochraně ovzduší, je nutné ho v souladu s ustanovením § 41 odst. 16 zákona o ochraně ovzduší nejpozději do 1. září 2022 vyměnit nebo učinit taková opatření, která zajistí jejich dodržení.

Provedením této kontroly stavu a provozu spalovacího stacionárního zdroje nejsou nijak dotčeny další povinnosti provozovatele zdroje vyplývající z jiných právních předpisů, (např. vyhlášky o čištění, kontrole a revizi spalínové cesty nebo vyhlášky o kontrole kotlů a rozvodů tepelné energie), a z pokynů výrobce spalovacího stacionárního zdroje.

Přehledová tabulka s povinnostmi souvisejícími s prodejem a provozem spalovacího stacionárního zdroje na pevná paliva (kombinace povinností vycházejících ze zákona č. 201/2012 o ochraně ovzduší a NAŘÍZENÍ KOMISE (EU) 2015/1189 ze dne 28. dubna 2015, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/125/ES, pokud jde o požadavky na ekodesign kotlů na tuhá paliva.

Provozovateli spalovacího stacionárního zdroje na pevná paliva hrozí od 1.9.2022 pokuta až 50 000 Kč, pokud se při kontrole technického stavu prokáže, že zdroj nesplňuje parametry alespoň 3. emisní třídy.

Platný certifikát pro spalovací stacionární zdroj na pevná paliva (kotel) o zařazení do emisní třídy může vystavit pouze mezinárodně akreditovaná zkušebna, která má akreditace pro veškeré zkoušky spadající do předmětu zkoušené normy, v tomto případě EN 303-5.

Odečty

Blíží se konec roku, na počátku prosince se uskuteční opět odečty poměrových indikátorů na otopných tělesech spotřeby tepla a na vodoměrech spotřeby studené a teplé vody. Měřidla s radiovým odečtem má nyní již 64% bytů, se starším elektronickým indikátorem - ještě nutnost zajištění odečtů v bytě 32% a starých indikátorů s od-parnou trubičkou ještě 4% z celkového počtu bytů družstva. Tam kde máme „radio“ na indikátorech spotřeby tepla a současně i vodoměrech, nemusí již nájemník pro odečty zůstat doma, patba za tento odečet je cenově výhodnější (není potřeba najímat a platit pracovníka k odečtu). Hodnota spotřeby tepla na indikátoru se uloží do jeho paměti a je zde uložena po celý rok, nájemník si může údaje pak zkontrolovat vyvoláním hodnoty z paměti s vyúčtováním spotřeby tepla za daný rok. Jiné je to s údajem vodoměrů, vodoměry nemají paměť a údaj spotřeby je hodnota v ak-

tuální den odečtu, vodoměr pak pochopitelně měří spotřebu dále, pokud si nájemník chce udělat přibližnou kontrolu spotřeby vody, zapíše si odečet v průběhu prosince a ten pak porovná s vyúčtováním (technická úroveň vodoměrů jde stále dopředu a tak za čas i novější vodoměry budou mít jistě uložen údaj odečtu v paměti programového modulu vodoměru). V některých bytech máme ještě stále osazeny indikátory spotřeby tepla na principu odparu kapaliny, mají své nevýhody:

- nestejněměrný samovolný odpar kapaliny v jednotlivých bytech v letních měsících (vliv ohřevu prostoru bytu slunečními paprsky), nazývaný „studený odpar“.
- malý počet odečtených dílků a jejich vlastní odečet - přesnost
- není možná zpětná a průběžná kontrola odečtu

Je pravdou, že v současné době se stále jedná o cenově nejvýhodnější indikátor sledování spotřeby tepla, prozatím je ze zákona ještě uznatelný (v každém případě se nelze vrátit a požadovat osadit odpar místo již osazených a používaných elektronických indikátorů v domě).

U elektronických indikátorů bez radiového odečtu obdrží nájemník při odečtu protokol s údaji o odečtu spotřeby tepla a odečtu stavu vodoměrů, vzhledem k tomu, že tyto odečty jsou dražší a cenový rozdíl měřidel minimální vychází celkové náklady v průběhu životnosti měřidel výhodněji pro radiový odečet. **DŮLEŽITÉ:** je nutné v průběhu roku několikrát protáhnout termoregulační hlavici na otopném tělese, a to i v období - letních měsíců, kdy se netopí, stává se pak, že ventil „zatužne“ a po zahájení topné sezony se objeví problém s regulací.

Samosprávy domů:

Stále častěji se nám nyní opakuje situace, kdy dojde k závadě na rozvodech vody v domě a samospráva domu neví kde a jak uzavřít příslušnou část rozvodu vody „stoupačku“ a voda stále teče a teče. Nezná, kde v domě se nachází kohouty k uzavření topné vody, studené i teplé vody. **Zadáme** samosprávy domů, aby toto napravily. Současně by samospráva měla mít klíče do všech prostorů, kde se kohouty nacházejí. Pokud jsou někde ještě kohouty umístěné ve sklepech nájemníků, je nutné tyto rozvody předělat a kohouty umístit do společných prostor domu, tak aby byly přístupné. Pro úplnost ještě k rozvodům, které jsou příslušné k bytu, jedná se o vše co je za vodoměrem, pokud zde dojde k závadě a voda opět teče a teče, „běží“ nájemník ke stoupačce uzavřít příslušný kohout, zjistí, že s ním nelze „hnout“, obrátí se na samosprávu a ta neví kde a jak vodu uzavřít - situace se opakuje. **DŮLEŽITÉ:** je nutné v průběhu roku kohouty několikrát „uzavřít - otevřít“, pokud to neučiníme i nové kohouty po čase v případě potřeby nelze uzavřít a je nutné je vyměnit. V domech, kde jsou kohouty nefunkční, je nutné zajistit výměnu a předejít situaci, kdy teče voda v domě, poškozují soušední byty a nelze ji zastavit. **INFORMACE:** na našich webových stránkách máme uvedeno tel. číslo pro případy poruch na rozvodech jako „pohotovostní“, samosprávy se mylně domnívají, že se jedná o „hotovost“ tedy službu kam zavolám v kteroukoliv dobu a den a pracovník firmy přijede a závadu odstraní. Takto ovšem není! Družstvo nemá takovou službu smluvně sjednanou, služba 24 hodin denně v kterýkoliv

den a po celý rok minimálně pro 2 pracovníky firmy (aby se mohli střídali), znamená dohledat takovou firmu a zároveň počítat se značnými finančními náklady, které by se následně rozpouštěli do ročního vyúčtování nájemníka jako další služba. Pohotovostní, znamená, že v pracovní době nám firma v případě poruchy vyjde přednostně vstříc. Proto ta žádost zaměřena na samosprávy domů na začátku článku, jde o to minimalizovat škody, pokud už k tomu dojde.

Aktivy předsedů samospráv a správců domů

Aktivy se budou konat ve dnech: 12.12.2016 v Prachaticích v restauraci „Albatros“ u stadionu; 14.12.2016 ve Volarech v restauraci „U Potůčku“; 15.12.2016 ve Vimperku v restauraci „U Stadionu“, od 14.00 hodin.

Dluhy a dlužníci

V současné době, stav k 31.10.2016, má družstvo cca 214 dlužníků, které měsíc co měsíc sleduje a vyhodnocuje. S některými z nich jsou uzavřené splátkové kalendáře, jedná se o vstřícný krok ze strany představenstva družstva, které tyto splátkové kalendáře schvaluje v případech řešení obtížné finanční situace nájemníka. Jsou však i nájemníci, kteří si této možnosti neváží a splátkový sjednaný písemně uzavřený kalendář nedodržují. Obesílání dlužníků a opakované upomínkování znamená pro družstvo nemalé finanční náklady. Představenstvu družstva pak dle platných zákonů a stanov nezbyvá k řešení nic jiného než dlužníkově schválit a zaslat **VÝSTRAHU**, pokud dlužník nekoná, schválí představenstvo jeho **VYLOUČENÍ** z družstva. Nájemník pak nemá platnou nájemní smlouvu a je vyzván k vyklizení bytu, pokud byt nevyklidí a nepředá, je podán návrh na vyklizení bytu k soudu.

PŘEHLED DLUHŮ K 31.10.2016				
dluh	dluh celkový do 20 tis. Kč		dluh celkový nad 20 tis. Kč	
	dlužníků	tis.Kč	dlužníků	tis.Kč
nájemné	93	511 060	2	62 703
vyúčtování	19	97 739	1	20 818
penále	164	344 692	11	662 186
celkem		953 491		775 707

Hospodaření 2016

Družstvo vytvořilo za 9 měsíců letošního roku zisk 1,166 mil. Kč, při nákladech 28,645 mil. Kč a výnosech 29,811 mil. Kč. Hospodaření družstva je srovnatelné s rokem 2015, daří se však zároveň snižovat náklady správy družstva. Na Fondu oprav je 54,875 mil. Kč, z toho je zapůjčeno samosprávám na opravy domů, současně ale i na výstavbu výtahů 23,882 mil. Kč. Zůstatek jistín u bankovních úvěrů na údržbu činí 186,948 mil. Kč. U dvou domů byla snížena úroková sazba. Nyní máme v jednání předčasnou fixaci - snížení úrokové sazby u 16 domů.

Majetek družstva činí 192 domů, z toho 94 panelových, a 62 samostatných garáží. Domy č. p. 824 a 825 v Prachaticích budou letos převedeny do vlastnictví členů družstva, snažíme se o to, aby i nadále zůstaly ve správě za-

jišťované naším družstvem. V současné době máme ve správě družstva 6 SVJ a další 3 bytchom měli spravovat od roku 2017. Hmotný majetek družstva je pojištěn v tržní hodnotě 2,4 mld. Kč u pojišťovny Kooperativa.

Nedořešené pozemky

Máme 4 nedořešené stavební pozemky pod našimi domy v Prachaticích, Bohumilicích a v Nebahovech. V letošním roce nám na naši žádost schválilo zastupitelstvo obce Nebahovy záměr prodeje nedořešené poloviny pozemku pod domem č. p. 63. Do konce roku bude převod dokončen, nyní čekáme jen na vypracování smlouvy. Dále letos došlo na žádost členů k odkoupení pozemku před garáží domu číslo popisné 111 v obci Vacov.

Úvěry státu na výstavbu domů (Anuita)

Na počátku roku nebude mít splaceno úvěr na výstavbu ještě 33 domů, což představuje celkem 9,313 mil. Kč nesplacených úvěrů. V letošním roce splatíme úvěr u 3. domů a v následujícím roce 2017 pak u dalších 6 domů. Splátky jsou posílány v pololetním intervalu. Poslední domy splatí své úvěry až v roce 2032.

Převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva

Velmi často dostáváme od nájemníků nebo realitních makléřů dotazy ohledně převodu bytů do vlastnictví členů družstva. Osobního vlastnictví existovalo od roku 1966 do roku 1994. (Zákon o osobním vlastnictví k bytům). Starý zákon nahradil Zákon o vlastnictví bytů, kde je již pouze vlastnictví. Od 1. 5. 1994 se byty převádí do vlastnictví (ne osobního) člena družstva.

Převádět lze byty, u kterých byla podána oprávněná výzva. Zákonné výzvy, pro družstvo závazné, mohli členové družstva podávat v době od 28. 1. 1992 do 27. 7. 1992 a v době od 1. 5. 1994 do 30. 6. 1995. Žádný další termín pro podání výzvy k převodu bytu do vlastnictví nebyl žádným zákonem stanoven. Podmínkou převodu je vypořádání všech závazků a pohledávek - vypořádání fondu oprav, úvěrů, půjček, splacení úvěrů na výstavbu (anuit) atd. Převod nese i další náklady jako správní poplatek, poplatek za prohlášení vlastníka či poplatek za vklad na katastr. Vlastník platí vyšší poplatek za správu, člen družstva je ze zákona prozatím osvobozen od daně, a proto má poplatek nižší.

Vlastník se již nepodílí na fondu oprav domu v družstvu, nemůže si vzít z něj půjčku. Může si však stejně jako člen družstva skládat měsíčně stanovenou platbu na svou dlouhodobou zálohu. Veškeré náklady na správu společné části domu a pozemku (investice do oprav domu, zateplení, obnovu a stavbu nového výtahu atd.) hradí vlastník sám úměrně ke svému podílu na společných částech domu a pozemku, vždy při vyúčtování oprav domu za celý rok. V případě větších investic (zateplení, nový výtah atd.) může podíl vlastníka dosahovat částek větších jak 100 000 Kč.

1) To platí v případech, kdy vlastník v průběhu roku neplatí dlouhodobou zálohu na opravy domu, netvoří si tak průběžně v roce

finanční prostředky na předpokládané investice - opravy domu.

2) Vlastník ale může, již při vyrovnání závazků a pohledávek při převodu bytové jednotky do vlastnictví, použít finanční prostředky, které se mu vracejí při vyrovnání fondu oprav na svoji dlouhodobou zálohu, zároveň si může jako každý člen družstva stanovit měsíční zálohu, která pak tvoří jeho celkovou dlouhodobou zálohu na opravy domu v průběhu roku. Na konci roku následuje vyúčtování této dlouhodobé zálohy oproti celkovým investicím na domě vztáženou k jeho vlastnickému podílu na domě. Vlastník pak není překvapen jednorázovou platbou, jemu příslušnému podílu na realizovaných investicích - opravách v průběhu roku. Družstvo nemůže, pokud se jedná o větší částky, s vlastníkem uzavírat splátkový kalendář a jednou za rok (k 31.12.) musí však být dlouhodobá záloha vypořádána, případný dluh musí vlastník jednorázově doplatit.

Společné prostory domu

Žádáme všechny nájemníky domu, aby ve společných prostorách udržovali pořádek, neodkládali zde nepotřebné věci, např. televizory, lednice, nábytek, dveře atd. V prostorách určených pro kola a kočárky odstraňte svá nefunkční rozbitá kola, kočárky a ostatní materiál, který zde nemá co dělat! Likvidaci tohoto materiálu odvozem do sběrného dvora pak hradí **všichni** nájemníci domu!

Důrazně varujeme před ukládáním a hromaděním hořlavého materiálu ve sklepech a sklepních kójkách jako jsou „hromady“ papíru, hořlavé kapaliny, zvláště pak benzín, ředidla apod. Skútry, motocykly, čtyřkolky ve společném domě, vyjma místnosti k tomu určených, vybavených a schválených, nemají již vůbec co dělat!

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@box.cz
Webové stránky	www.sbdprachatice.cz
Služba SBD - opravy	723 173 097

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

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.

