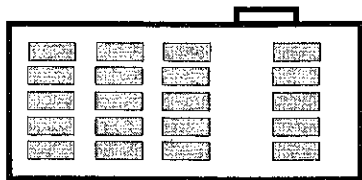
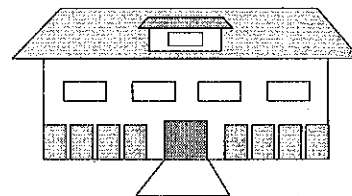


ZPRAVODAJ

1 / 2017



SBD



Duben 2017

PRACHATICE

Pro členy
zdarma

Shromáždění delegátů

se bude konat **26. května 2017 od 9 hodin** v restauraci **ALBATROS (u Stadionu)** 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:

- Zahájení
- Jmenování zapisovatele
- Volba ověřovatelů zápisu
- Volba komise: mandátové a návrhové
- Zpráva představenstva o činnosti za rok 2016
- Zpráva kontrolní komise za rok 2016
- Závěrka hospodaření a rozdělení zisku 2016
- Zpráva mandátové komise
- Schválení směrnice poplatků družstva
- Úvěry na opravy domů
- Projednání - odvolání vyloučených členů, schválení
- Diskuze
- Návrh na usnesení
- Závěr

Žádáme členy, aby se na své delegáty obraceli s návrhy k jednání podle STANOV družstva, delegáty žádáme, aby se řádně zúčastnili jednání nejvyššího orgánu družstva, **Shromáždění delegátů**.

Hospodaření v roce 2016

- Družstvo dosáhlo zisku 1,671 mil. Kč při výnosech 40,058 mil. Kč a nákladech 38,387 mil. Kč z pevného nájmu včetně splátek úroků a jistin úvěrů.
- Tvorba fondu oprav 2016 = 59,013 mil. Kč, průměrná platba do fondu oprav-dlouhodobé zálohy = 27,15Kč/m², opravy včetně splátek úvěrů jsou ve výši 46,156 mil. Kč. Zůstatky fondů činí 54,658 mil. Kč. Ke krytí nákladů oprav má 54 domů půjčeno 23,315 mil. Kč.
- Celkové bankovní úvěry družstva na opravy od roku 2006 dosáhly částky 359,5 mil. Kč. Jsou řádně měsíčně spláceny a zůstatky jistin nyní představují částku 186 mil. Kč u 101 domů, k 31.12.2016 je tedy splaceno 173,5 mil. Kč = 48,3%
- Anuity z doby výstavby domů se splácí 2x ročně, 30 domů má ještě nesplaceno 9,170 mil.

Kč, v roce 2017 budou mít splaceno další 4 domy, další pak až v roce 2022 a poslední splatí anuitu v roce 2032. Je možné si na čl. schůzi, vzhledem k zůstatku na fondu oprav domu, projednat a odsouhlasit splacení celé zbývající dlužné částky najednou.

- Zálohy na služby jsou ve výši 68,541 mil. Kč, zaplacené náklady činí 55,782 mil. Kč.
- Družstvo v současné době má volné prostředky, které jsou hlavně nyní směřovány na výstavby nových výtahů a případně na opravy domů. Úrok se nyní pohybuje od 2,5 do 3 %, splátkové období těchto prostředků je 3 až 5 let. Představenstvo družstva může schválit splátkové období až na 7 let, pouze však v odůvodněných případech. Další prostředky lze zajistit úvěrem, splátkové období zde může být delší, tak aby nebylo nutné zvyšovat platby do FO, na druhou stranu je zde zástavní právo na dům se souhlasem 3/4 nájemníků a s jejich ověřenými podpisy. Úvěry schvaluje Shromáždění delegátů družstva.
- V majetku družstva je 2887 bytů a 62 sólo garáží, celkem 190 domů, z toho jsou 94 panelové. Ve správě máme také 30 převedených bytů do vlastnictví v 19 družstevních domech. **Smluvně zajišťujeme správu pro 8 SVJ, celkem jde o 68 bytových a 24 jednotek nebytových.**
- Hmotný majetek družstva je pojištěn v tržní hodnotě 2,5 mld. Kč u pojišťovny Kooperativa, roční pojistná částka je 624 928,- Kč.

Činnost představenstva v roce 2016

Činnost družstva řídí devítičlenné představenstvo, v průběhu roku se uskutečnilo 12 jednání, na kterých bylo přijato celkem 289 usnesení,

zejména v těchto oblastech:

- hospodaření družstva a samospráv, stav finančních prostředků, uložení volných prostředků na zvýhodněný úrok
- členské záležitosti: (přidělení 2 bytů, 138 podnájmu, 113 převodů bytů, 2 byty přidělení), 1x nebytový prostor (garáž)
- úprava fondů oprav a záloh na služby, ceny služeb, spotřeby tepla a vody podle domů a bytů včetně vyúčtování nákladů

- stav dlužníků, VÝSTRAHY a VYLOUČENÍ z družstva,
- opravy domů, zejména výměn výtahů a zřizování nových výtahů (4-patrové domy)
- aktuální stav vydaných zákonů, vyhlášek a jejich změn
- inventarizace majetku, pojištění a pojistných událostí, zákonných revizí a kontrol BOZ a PO, energetických štítků PENB
- stavebních úprav v bytech (výměna oken, bytových jader, podlahové krytiny, zařizovacích předmětů - koupelna WC) ve 107 případech)
- převodu bytů do vlastnictví (11 bytů ve 4 domech)
- stavu vlastnictví pozemků pod domy a odkoupení dalších pozemků dle rozhodnutí čl. schůzí domů
- stížnostmi členů, zejména na sousedské vztahy, chov zvířat, nezajišťování úklidu apod.
- měření tepla v bytech a domech se společnou kotelnou.
- vyhotovení revizních zpráv pro kotle na tuhá paliva

Cena tepla v lokalitách – cena GJ

Domy centrálně vytápěné

lokality	2012	2013	2014	2015	2016		2017
					záloha	cena	záloha
DPH%	10	14	15	15	15	15	15
Prachatice	775,71	766,89	772,11	763,83	739,13	739,13	739,13
	728,35	716,20	725,75	717,16	693,99	693,99	693,99
Vimperk	691,98	692,30	692,30	701,51	707,25	707,25	701,50
Lhenice	647,51	669,24	709,42	677,95	704,42	653,37	672,72
Netolice	774,46	816,34	593,46	—	—	—	—
Volary	672,60	678,50	655,50	676,20	701,50	684,25	701,50
Vacov	670,60	677,35	739,45	732,55	724,50	719,90	724,50
VI. Březí	619,62	649,30	780,33	749,00	744,00	744,00	744,00
Husinec	676,02	658,95	684,25	655,50	661,25	600,30	609,50
Zdítov	509,02	664,29	617,35	584,87	627,50	464,55	376,44

Domovní plynové kotelny, cena GJ = jen plyn

DPH %	20	21	21	21	21
Husinec 3	393,94	328,41	328,41	355,62	332,34
Volary 154	389,48	366,59	337,05	350,62	328,67
Volary 503	370,60	388,69	334,34	346,34	323,81
Netolice 558	—	—	600,56	383,97	394,65
Netolice 559	—	—	605,98	385,51	392,18
Netolice 562	377,43	385,45	327,03	344,85	322,28
Netolice 574	—	—	552,15	384,70	392,36
Netolice 575	379,00	363,89	325,90	345,62	323,38
Netolice 656	—	—	567,62	385,14	392,89
Čkyně 279	394,27	382,79	387,73	385,48	392,69

V topné sezóně roku 2016 oproti roku 2015 bylo u domů centrálně vytápěných spotřebováno o 6,9% GJ více. V roce 2015 byl počet denostupňů v Prachaticích 3273 a v roce 2016 – 3462. Celkové náklady za rok 2015 činily 22,869 mil. Kč a v roce 2016 23,914 mil. Kč. Průměrný náklad vytápění na 1m² bytové plochy byl v roce 2015 158,50 Kč a v roce 2016 165,81 Kč. Větší část nákladů bytů dnes představuje TUV, její cena se pohybuje v rozpětí od 189 Kč/m³ až po 717 Kč/m³. Na velký rozptyl ceny TUV má vliv více

faktorů. U nárůstu ceny m³ SV se projevuje snížená spotřeba vody, tedy poměr vodního a stočného k paušální platbě dle velikosti patního vodoměru – dvousložková cena.

Rozdíly naměřené spotřeby SV za rok 2016

V tabulce je uveden výběr domů, kde součet spotřeby bytových vodoměrů SV v domě k fakturaci spotřebovaných m³ měřených fakturačním vodoměrem na patě domu je větší jak 15%, jsou také domy, kde je větší náměr v bytech než na patě domu. **Žádáme samosprávy těchto domů aby prověřily situaci v domě!** Příčin těchto rozdílných spotřeb je více:

- odečet v nestejném čase byty – pata
- rozdíl přesnosti měření suchého vodoměru – byty a mokrého fakturačního vodoměru – pata domu
- malé úniky vody v průběhu celého roku (WC), bytový vodoměr tyto malé průtoky neměří
- nevyrovnané tlaky v soustavě TUV a SV, zpětné chody vodoměrů, špatná páková baterie nebo poškozená kartuš baterie. Radiový vodoměr změní i toto tzv. „couvání vodoměru“ – zpětný chod, jedná se o jednu z jeho výhod oproti klasickým
- únik vody za vodoměrem pod dům poškozeným potrubím **Pozor!** Náklady za tuto uniklou vodu zaplatí dům.
- poslední možností je i „černý odběr“ v domě, případné zásahy do vodoměru.

Spotřeba SV rok 2016/ m³

stř.	dům - č. popisné	b.j.	faktura m ³	odečet byty m ³	rozdíl m ³	rozdíl %	rozdíl m ³ /b.j. za rok	
223	Čkyně	280	6	487	369	118	32,0%	19,7
258	Chvalovice	61	9	674	558	116	20,8%	12,9
295	Netolice	562	6	609	510	99	19,4%	16,5
101	Prachatice	15	10+2	623	505	118	23,4%	9,8
128	Prachatice	704	12	579	493	86	17,5%	7,2
318	Stachy	222	9	288	244	44	18,0%	4,9
320	Stachy	234	9	717	593	124	20,9%	13,8
334	Strunkovice	274	4	371	316	55	17,4%	13,8
350	Velký Bor	45	4	274	219	55	25,1%	13,8
184	Vimperk	401	25	2 332	2 025	307	15,2%	12,3
493	Volary	282	16	814	702	112	16,0%	7,0
496	Volary	304	24	1 525	1 191	334	28,0%	13,9
368	Volary	323	16	737	606	131	21,6%	8,2
391	Žár	44	5	316	146	170	116,4%	34,0

VĚTRÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

Stále máme na domech nájemníky, kteří i v zimním období a ve dnech kdy je mráz, se domnívají, že nejlepší systém větrání je průběžné dlouhodobé větrání. Nebo otevřít okna či balkónové dveře na mikroventilaci a ponechat je opět dlouhodobě takto otevřené. Zde upozorňujeme, že řízenou mikroventilaci na svých

osazených plastových oknech má málokterý dům. Pouhé pootočení klíčky na 45° uvolní sice křídlo okna i tak, ale toto křídlo není polohově stabilně zajištěné. Dlouhodobé větrání způsobí celkové podchlazení stěn a prostoru, včetně všech předmětů v tomto prostoru, což pak následně musí dům opět ohřát na ustálenou teplotu. A tak tito nájemníci „vyhazují“ peníze za teplo a zvyšují náklady za otop domu, které pak platí všichni.

Větrání má být krátkodobé 5 až 10 minut, podle období zima-léto, to postačuje k výměně vzduchu v domě.

V opraveném zatepleném panelovém domě docílíte nejnižších celkových nákladů na vytápění domu, pokud dům vytápíte celodenně, rovnoměrně a to včetně společných prostor (temperování 16°C).

V bytech platí rovněž stejné pravidlo, celodenně a rovnoměrně, včetně větrání, optimální teplota 21°C, ložnice 18°C, koupelna 24°C, každý další °C nad uvedenou teplotu představuje cca 6% nákladů navíc

Vyhláška 269/2015Sb

Tato vyhláška včetně metodického pokynu MMR stanoví pravidla pro rozpočet nákladů za otop a TUV roku 2016, oba tyto dokumenty najdete na našich webových stránkách.

www.sbdprachatice.cz/dokumenty/Teplo_a_Tuv

Náklady při rozpočtu spotřebovaného tepla je možné rozdělit poměrem mezi složku základní 30% až 50% (podle podlahové plochy) a složku spotřební 50% až 70% (podle náměru na indikátorech). Současný rozpočet nákladů roku 2016 je prováděn v poměru 50/50. Členská schůze na každém domě si může tento poměr v rámci zákonného rozpětí stanovit po svém a zaslat o tomto rozhodnutí z členské schůze domu zápis na družstvo, nejspíše však do konce daného roku. Tento poměr pak pro rozpočet nákladů za příslušný rok uplatníme.

Pozor na neodečtené byty, nebo případné neumožnění osazení či demontování indikátorů. Tato pochybení jsou pak při vyúčtování ohodnocena **trojnásobkem průměrné spotřeby domu**. Limity z ± 40% dle původní zrušené vyhlášky 372/2001Sb se nyní podle nové vyhlášky 269/2015Sb mění na limity -20% a +100% v porovnání k průměrným celkovým nákladům domu na m² podlahové vytápěné plochy domu.

- Průměrné náklady domu/m² = celkové náklady domu na vytápění/celkovou otopnou plochou domu v [Kč/m²]

- Prvotní výpočet a stanovení procentuální odchylky nájemníka: jedná se o vyčíslení, o kolik jsou od sebe v %, rozdílné celkové průměrné náklady [Kč/m²] domu a bytu

- Je-li procentuální odchylka menší jak -20%, zaplatí nájemník průměrné náklady domu v Kč/m² x 80% x plocha bytu

- Je-li procentuální odchylka vyšší jak 100%, zaplatí nájemník průměrné náklady domu v Kč/m² x 200% x plocha bytu

- Celý výpočet se cyklicky opakuje, mezi ostatní nájemníky se pak dle jejich vypočtených % rozdělí zbývající část nákladů po odečtení nákladů nájemníků, kteří limity překročili

VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB za rok 2016

Jako každým rokem vyúčtování služeb rozveze-me společně se ZPRAVODAJEM 1/2017 do poštovních schránek v domech, nebo případně odešleme dle požadavku nájemníka na písemně sdělenou doručovací adresu, evidovanou v družstvu dle zákona do konce dubna. Reklamační období pro vyúčtování běží do konce května 2017, přeplatky budou pak následně v červnu zaslány poštovní složenkou, nebo převodem na Váš účet (musíte ovšem sdělit písemně číslo svého účtu v průběhu května).

Nedoplatky jsou splatné do 31. 8. 2017. U vysokých nedoplatek je možné sjednat splátky v průběhu měsíců květen - srpen - písemně, za podmínky, aby poslední splátka byla nejpozději v září 2017!

Převody bytů do vlastnictví

Přehled převodů bytů do vlastnictví v roce 2016 podává tato tabulka:

2016	1 b.j.	Prachatice 553 (z 9)
	4 b.j.	Prachatice 524 (ze 4)
	2 b.j.	Prachatice 77-79 (z 25)
	1 b.j.	Strunkovce 261 (ze 6)
	1 b.j.	Prachatice 80-82 (z 25)
	1b.j.	Prachatice 468 (z 12)
	1 b.j.	Prachatice 770 (z 25)
Převod 11 bytových jednotek		

Dlužníci

Nájemníci dluží na nájemném 677 tis. Kč, na vyúčtování 88 tis. Kč a na poplatcích z prodlení 1,052 mil. Kč. V roce 2016 jsme předepsali 0,2 mil Kč na poplatcích z prodlení a vybrali 0,4 mil. Kč. Dlužníky již nelze uvádět jmenovitě, proto na aktivech byl předložen pouze seznam dluhů na dům a počet dlužníků. Mnohdy jde jen o pozdě zaplacené nájemné nebo chybějící jedna platba. Družstvo aktivně sleduje a řeší každý měsíc okolo 35 dlužníků, kteří mají dluh v min. trojnásobku předpisu nájemného. Prvním krokem je výzva k zaplacení, následuje výstraha a vyloučení. Řešení své dluhové situace může nájemník řešit sepsáním splátkového kalendáře a jeho řádným plněním.

Zamykání vchodových dveří je proti požárnímu předpisům

Takový způsob, jak ochránit svůj majetek, je z hlediska požárních předpisů nepřipustný (pokud není další únikový východ). Zamykání vchodových dveří je nejjednodušším i relativně efektivním řešením, nicméně je třeba brát v úvahu, že zamčené dveře sice zabrání krádeži, ale také mohou zabránit úniku osob z požárem ohroženého objektu nebo naopak zkomplikovat zásah hasičů. Dle legislativy a českých technických norem je nutno vytvářet podmínky pro hašení požárů a záchranné práce. K provedení evakuace osob, zvířat a materiálu a k provedení záchranných prací musí být trvale volně průchodné komunikační prostory (chodby, schodiště apod.), které jsou součástí únikových cest, tak aby nebyla ohrožena evakuace nebo záchranné práce. Velmi důležité je zajištění větrání zakouřeného prostoru. V domech se jedná většinou o přirozený systém větrání okny ČSN 73 0802 odst. 9.4.2 a) bod 1) v každém podlaží, není tedy možné provádět opatření, která by otevírání oken omezovala. Vchodové

dveře jsou součástí komunikačního prostoru - únikové cesty, jejich uzamčením dochází k porušení zákona a vyhlášky o požární prevenci. Únikové cesty musí umožnit bezpečnou a včasnou evakuaci všech osob z požárně ohroženého objektu nebo jeho části na volné prostranství a přístup jednotek do prostorů napadených požárem. Obyvatel domu je vybaven klíči, kterými si může odemknout, ale požadavky na evakuaci se vztahují na všechny osoby, které se v objektu nacházejí, např. návštěva nebo pracovníci údržby

Kamerové systémy v bytovém domě

V lednu 2016 vydal Úřad pro ochranu osobních údajů stanovisko č. 1/2016 - Umístění kamerových systémů v bytových domech. Již není ve všech případech nutné mít 100% souhlas obyvatel domu k provozování kamerového systému se záznamem. Je nezbytné definovat legitimní účel zpracování osobních údajů. Důvodů pro pořizování záznamů kamerovými systémy je několik: a) ochranu života a zdraví; b) ochranu majetku a c) prevenci před vandalismem. Ochrana hodnot (majetku, života a zdraví) musí převažovat nad hodnotami, které bude kamerový systém omezovat (soukromí).

Mezi oblastmi, kdy monitorování nijak zvlášť nezasahuje do soukromí obyvatel domu, patří sklepy, půdy, garáže, kočárkárny, kolárny, okolí dopisních schránek anebo vnější plášť budovy. Zde lze hovořit o účelném a přiměřeném „dohledu“ (přiměřeného zpracování údajů). Podobně účelně se pak jeví i monitorování vstupních dveří do domu anebo vstupních chodeb k výtahům a schodištím i výtahy a schodiště.

Větší zásah do soukromí jedince hrozí zejména u monitorování vstupních prostor vedoucích k jeho bytu, proto je žádoucí monitorování takových prostor zavádět pouze v odůvodněných případech a se souhlasem dotčených osob.

Neukázněnost a bezohlednost některých uživatelů bytů stojí peníze i všech ostatních v domě...

Aneb - co vše můžeme nalézt v ucpané kanalizaci:

Opakovaná nedisciplinovanost malého počtu jedinců v bytových domech SBD čas od času přivodí havárii splaškové kanalizace v domě. **I přes opakovaná upozornění, že do odpadu nepatří hadry, bobtnající buničina, košile i s knoflíky, části záclon, srážející se tuky, vepřová žebírka, víčka od kompotů, nebo dokonce i mrtvý kapr, se takové případy znovu objevují.**

Důsledkem takového jednání je ucpaná kanalizace a suterén nebo přízemí domu vyplavené splaškovou vodou.

Následné čištění potrubí odbornou firmou a úklid zaplatí všichni obyvatelé domu ze svých peněz, naspořených na fondu oprav.

Jako jeden odstrašující příklad za všechny ostatní uvádíme dům č.p. 69 v Nebahovech. V roce 2016-17 bylo z fondu oprav domu v této souvislosti odčerpáno za čištění kanalizace již 14.753,-Kč.

Užívání společných prostor domu a zařízení domu.

Společné části, prostory a zařízení domu jsou nájemníci povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány. V případě umístění odložených věcí, které mohou způsobit škody na majetku nebo zdraví nájemníků, je správce domu oprávněn tyto věci bez náhrady odstranit. Uvedeným jednáním může nájemník naplnit skutkovou podstatu přestupku. Družstevní nařízení je zakotveno v Domovním a provozním řádu domu čl. 5.

Pes v bytě

Vztah mezi pronajímatelem a nájemcem bytu upravuje občanský zákoník. Štěkáni psa nesmí nadměrně obtěžovat ostatní nájemníky domu.

Od 1.1.2014, kdy vešel v platnost nový OZ §2258 se výslovně uvádí, že nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov pronajímateli nebo ostatním nájemníkům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.

Také Domovní a provozní řád domu ČI. 8 řeší držení domácích zvířat. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu/například úklid chodby/, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

SBD Prachatice přijme pracovníka do ekonomického úseku

podmínky:

- současné zaměstnání na pozici účetní, nebo hlavní účetní
 - vzdělání:
 - vysoká škola ekonomická výhodou, 3 roky praxe
 - střední škola ekonomická s maturitou, 5 let praxe
 - práce s PC
 - životopis, podmínky při osobním jednání
- Kontaktní osoba družstva: Ing. Borovička,
www.sbdprachatice.cz/kontakty

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
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
CEVAK	800 120 112
E-ON	800 225 577

UPOZORNĚNÍ:

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