

ZPRAVODAJ

SBD Prachatice

Listopad
2018



Stavební bytové družstvo Prachatice sídlo Husinec

PRO ČLENY ZDARMA

Rok 2018:

- dotace Podpora bydlení 3. kolo
- dotace Panel+, Nová zelená úsporám a dotace IROP
- individuální výměny oken, zateplení domů, opravy střech, izolace základů domů, elektroinstalace stoupaček, společné výměny otopných těles
- dokončení obnovy starých výtahů
- pokračování realizace nových výtahů dle požadavků samospráv
- převod 19 bytových jednotek do vlastnictví člena
- založení dalších SVJ Pt 821 a Pt 628
- zajišťování správy dalších 5 SVJ, které o správu u nás požádaly
- vyčerpání limitu „de minimis“ 200 tis.€ (celková dotace = 5 196 044 Kč)
- GDPR - výměna softwaru, další materiálová a dokladová opatření

Rok 2019:

- další stavby nových výtahů
- žádosti o dotace (dotace pro výtahy je nyní vyčerpána)
- stále průběžné nekonečné řešení dlužníků
- převody dalších bytů do vlastnictví
- vznik dalších SVJ a jejich správa u SBD
- GDPR, pokračování zajišťování požadavků, obnova PC sítě, atd.
- projednání prodloužení platnosti výzev z roku 1992 a 1995 o převod bytů na SD
- shromáždění delegátů se uskuteční dne 31. 5. 2019

Shromáždění delegátů družstva

se konalo 25. května 2018 v Prachaticích s účastí 38 z pozvaných 65 delegátů, účast 58,5%.

Jednání bylo usnášeníschopné. Žádáme zvolené delegáty aby svou účast brali vážně, bylo by smutné abychom museli shromáždění opakovat.

SCHVÁLILLO:

- zprávu představenstva za rok 2017
- zprávu kontrolní komise za rok 2017
- výsledek hospodaření a rozdělení zisku za rok 2017
- výplatu odměn statutárních orgánů, správců domu a samospráv
- schválilo směrnici 1/2018 „Odměňování členů orgánů družstva“
- schválení úvěru pro 16 domů - plánované opravy

ULOŽILO:

- zajistit vložení výroční zprávy do obchodního rejstříku
- výroční zprávu do obchodního rejstříku -zajistit vložení
- zajistit regenerace domů podle požadavku samospráv
- svolat Aktivity předsedů samospráv v prosinci 2018

- kontrolovat plnění úkolů přijatých shromážděním delegátů a představenstvem
- seznámit členskou základnu s přijatým usnesením
- svolávat čl. schůzi samosprávy **nejméně 1x za rok**

Sdělení:

Vážení členové družstva, vyslechl jsem náhodně rozhovor, kdy povídala jedna paní druhé o tom, jak je na tom družstvo špatně, že může být „vytunelováno“ a kde si co si, atd. Mrzí mne, že se jednalo o členky družstva. Nevím, kdo tyto „fámy“ o družstvu šíří, podporuje a co tím sleduje. Vedu družstvo 12 let, po celou tuto dobu je družstvo ziskové, finanční prostředky nemáme nikde investované, bankovní účty máme pojištěné, rovněž organizace družstva, přístupy k účtům a podpisová práva neumožňují družstvo „vytunelovat“. Věřte, že Stavební bytové družstvo Prachatice sídlo Husinec je „zdravá“ a prosperující organizace, úvěry splácíme, faktury po splatnosti nemáme, hospodaříme se ziskem, není čeho se obávat. Níže uvádím přehled hospodaření za poslední 4 roky a za rok 2018 bude opět se ziskem. Váš předseda družstva a představenstva Ing. Borovička Jaroslav.

Hospodaření družstva v tis. Kč		2014	2015	2016	2017
majetek	počet bytů	2902	2898	2887	2869
	počet garáží	62	62	62	62
náklady		38756	38663	38387	39714
výnosy		40624	40051	39852	41847
poplatky z prodlení		444	224	206	193
zisk SBD celkem před zdaněním		2312	1612	1671	2326

doplňující informace		v tis. Kč			
účty v bance - ČSOB, KB		40957	44034	49688	55345
nesplacené úvěry DBV (anuíta)		11484	10318	9171	7283
nesplacené úvěry opravy - domů		230621	205968	185962	157737
údržba		v tis. Kč			
dohody o činnosti		86	84	75	55
materiál		106	170	203	212
dodavatelsky		15275	25770	16494	23704
celkem		15467	26024	16772	23971
fond oprav		v tis. Kč			
tvorba z nájmu		56325	56216	57198	57774
HV, úroky, ostatní		454	2730	1815	1672
dotace panel. vady, PANEL, ZÚ		4211	4176	4147	7180
samosprávy	+ zůstatek	42289	47239	54658	59347
	- zůstatek	-26957	-28753	-23316	-25232

Aktivity předsedů samospráv a správců domů

Aktivity se budou konat ve dnech: 11. 12. 2018 ve Volarech v restauraci „U Potůčku“, 12. 12. 2018 ve Vimperku v re-

stauraci „U Stadionu“ a dále 13. 12. 2018 v Prachaticích „Zdravá Kuchyně“ Velké náměstí 14, vždy od 14.00 hodin.

Důležité sdělení!!!

Vážení členové družstva, blíží se rok **2020**, kdy mnozí z Vás, kteří jste si podali a zaregistrovali výzvy o budoucí převod bytové jednotky do vlastnictví v termínu do 28. 7. 1992 a následně ještě v druhém kole do 30. 6. 1995 a v současné době jste ještě o realizaci převodu formou žádosti zasláné na družstvo nepožádali a jedním z důvodů může být např. v rámci vyrovnání vzájemných pohledávek ještě vysoká částka, k úhradě, buď dluh na FO nebo úvěru, tedy dluhy, které by jste před vlastním převodem museli uhradit. Představenstvo družstva si je toho vědomo a proto bude na Shromáždění delegátů v roce 2019 v rámci přijímaného usnesení předkládat návrh o prodloužení termínu pro realizaci těchto výzev k převodu bytové jednotky až do **31. 12. 2030**. Všichni, kteří jste si podali a zaregistrovali zákonné výzvy v roce 1992 a 1995 budete tak moci průběžně v prodlouženém termínu do 31. 12. 2030 podávat žádost k převodu bytové jednotky do vlastnictví dle vlastního uvážení. Obracete se se svým názorem na delegáty, budou to Ti, kdo budou předloženy návrh na SD 2019 schvalovat. Tato úprava neumožňuje podávat další nové výzvy, je jen vstřícným krokem k možné realizaci původních výzev podaných v r. 1992 a v r. 1995.
Ing. Borovička Jaroslav, předseda představenstva družstva

Dotace - Podpora bydlení 2016-2020

Tento dotační program je zaměřený na vytvoření bezbariérového přístupu do domu, kde to bylo možné jsme zajistili realizaci včetně stavby výtahu s žádostí o dotaci. Forma této dotace podléhá režimu „de minimis“, tedy možnosti získat během tří fiskálních roků celkovou dotaci maximálně ve výši 200 tis. €. První realizaci jsme uskutečnili v roce 2017 a následující další realizace v roce 2018, celkem se jednalo o 10 výtahů a oprav přístupu do domu. Na základě podaných žádostí, uznaných a přidělených dotací, máme nyní povolený limit 200 tis.€ již vyčerpán. Jedná se o domy (Pt 524, 525, 505, 506, 522, 523, dále Vi 388, 389 a další jsou Vo 11, 12) celková obdržena dotace = 5.196.044 Kč, což je téměř 50% nákladů na každý z 10 výtahů. Pokud se nic nezmění na pravidlech, budeme moci v rámci tohoto dotačního programu o tuto dotaci požádat ještě jednou v roce 2020.

Dlužníci - dlouhodobé dluhy k 30. 9. 2018

V současné době eviduje naše SBD 24 dlužníků s celkovou výší dluhů 495.875 Kč (***jedná se o dluhy s delší dobou po splatnosti***). V loňském roce jsme měli ve stejném období 56 takových dlužníků s celkovým dluhem 1.095.510 Kč. Jak můžete vidět, tak v této oblasti došlo k výraznému snížení, a to především díky pravidelné a systematické komunikaci s dlužníky. Nejdříve je dlužníku vystavena upomínka a v případě, že na ni do určité doby dotyčný nereaguje, pak vypracujeme výzvu k zaplacení, kdy je dlužníku dána možnost své dluhy uhradit do 30 dnů nebo požádat družstvo o uzavření splátkového kalendáře. Jestliže ani na tuto výzvu není dluh zaplacen, zasíláme dlužníku výstrahu před vyloučením z SBD s poučením, jaké právní důsledky bude mít nesplacení dluhu. Pokud ani v této době není dluh v plné výši uhrazen, nebo není uzavřen splátkový kalendář, pak představenstvo družstva na svém následném zasedání schválí vyloučení dotyčného dlužníka z družstva, čímž mu automaticky zanikne

i nájem družstevního bytu bez bytové náhrady (popř. nebytového prostoru) a dlužník musí ve stanovené době byt vyklidit a předat zpět družstvu. Jelikož je každá korespondence zasílána dlužníku do vlastních rukou, dochází i k narůstání výše správních poplatků s korespondencí spojených a celkové dluhy jednotlivce se tímto jen zvyšují. Dlužník tak ve svém důsledku musí zaplatit jak úrok z prodlení, který je dopočítaný při uhrazení dluhu, tak i vzniklé správní poplatky. **Proto vás žádáme, abyste své případné dluhy uhradili vždy v co nejkratší době, abychom nemuseli přistupovat až k výše popsáním krokům, které původní dluh jen navyšují.**

Jak je to s družstevním podílem při uzavření manželství?

Pokud jste „získali družstevní byt či družstevní nebytový prostor (garáž)“ jako svobodní, rozvedení nebo ovdovělí, pak vám v SBD vzniklo individuální členství a družstevní podíl máte ve vlastnictví nadále pouze vy, jako individuální členové i když došlo poté k uzavření manželství. Uzavřením sňatku se tedy nezměnilo nic na vašem individuálním členství, ale vaše individuální právo nájmu k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru se touto skutečností přeměnilo na společné právo nájmu. Proto vás v takovém případě žádáme **o kopii oddacího listu**, abychom mohli změnit nájemní smlouvu a druhého z manželů tak zapsali jako společného nájemce příslušného družstevního bytu či nebytového prostoru.

Využívání společných prostor domu

Při návštěvách a kontrolách jednotlivých domů nacházíme stále častěji v jejich společných prostorách odložené věci – od ponechaných bot či botníků na chodbách před byty, přes květiny, nábytek, koberce a jiné zařizovací předměty na chodbách, schodištích, v kočárkárnách, sušárnách, mezi sklepními kójemi apod., až po uskladněné pneumatiky či hromady odpadků. Tato situace je nepřijatelná hned z několika různých hledisek. Jedná se o porušování požárních a hygienických předpisů, dále i o neoprávněné využívání prostor úzkou skupinou nájemců, když je v podstatě bráněno ostatním ve využívání jejich práv a v užívání všech společných prostor v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Dále připomínáme, že dle zákona o požární ochraně je uživatel povinen udržovat pořádek v nebytových prostorách, v nichž může dojít ke vzniku požáru a ke ztížení zásahu jednotky požární ochrany. Nesmí zde skladovat různý materiál a předměty tak, aby znemožnil přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, plynu, vody a ÚT, nebo ztížil záchranné práce. Rovněž musí udržovat volné chodby, schodiště a další únikové cesty. Je důležité si uvědomit, že i jeden zdánlivě neškodný pár odložených bot může v době paniky osobě unikající před požárem způsobit podvrtnutí kotníku, pád a následné zablokování cesty dalším unikajícím osobám. Apelujeme tedy na odpovědný přístup a ohleduplnost. Společné prostory neslouží jako skladiště věcí, které již dosloužily a v bytě překážejí. Majitele těchto odložených věcí je velmi často problematické najít a prokázat. Pokud se majitel nenajde, může dojít až k vyklizení objednanou firmou. Náklady s tím spojené jsou pak účtovány k tíži všech obyvatel v domě.

Přehled dluhů rok 2016 až 2018

Přehled dluhů k 31. 10. 2016

dluh	celkový dluh do 20 tis. Kč		celkový dluh nad 20 tis. Kč	
	dlužník	Kč	dlužník	Kč
nájemné	93	511060	2	92703
vyúčtování	19	97739	1	20818
penále	164	344692	11	662186
Celkem		953491		775707
Celkový dluh:		1729198 Kč		
Celkem dlužníků:		215		

Přehled dluhů k 31. 10. 2017

dluh	celkový dluh do 20 tis. Kč		celkový dluh nad 20 tis. Kč	
	dlužník	Kč	dlužník	Kč
nájemné	84	415937	5	163711
vyúčtování	19	112066	0	0
penále	149	251113	8	517635
Celkem		779116		681346
Celkový dluh:		1460462 Kč		
Celkem dlužníků:		201		

Přehled dluhů k 31. 10. 2018

dluh	celkový dluh do 20 tis. Kč		celkový dluh nad 20 tis. Kč	
	dlužník	Kč	dlužník	Kč
nájemné	75	299152	1	46588
vyúčtování	12	57403	1	21589
penále	96	74917	6	301689
Celkem		431472		369866
Celkový dluh:		801398 Kč		
Celkem dlužníků:		116		

Členská schůze domu - opakovaně!

Samosprávy domů a správci domů, dodržujte prosím základní pravidla pro jednání na členské schůzi. Protože stále dochází k porušování Stanov družstva a současně i zákona a na družstvo jsou zasílány neplatné zápisy, znovu na to upozorňujeme všechny správce domů. Získávání podpisů obcházením nájemníků po bytech v domě je nepřípustné!

- 1)Pozvánka s programem schůze je vždy viditelně umístěná v domě 15 dní před vlastním konáním schůze.
- 2)Vždy podepsaná prezenční listina z čl. schůze domu, dokládá, zda je schůze usnášeníschopná.
- 3)Další podpisová listina z čl. schůze vyjadřující souhlas či nesouhlas členů družstva s projednávanými body dle programu.

Odečty v roce 2018, připomínáme

Blíží se konec roku, počátkem prosince se uskuteční opět odečty poměrových indikátorů na otopných tělesech spotřeby tepla a na vodoměrech pak spotřeby studené a teplé vody. Všichni, kteří nemají ještě osazeny měřidla s radiovým odečtem, musí ze zákona v platných termínech zajistit odečítatelům přístup do bytu!

Základní pravidla před vlastním odečtem

- zkontroluji si, zda jsou vodoměry v pořádku a měří,

hlásím závadu na družstvo, u klasických vodoměrů se uvede závada do protokolu odečtu;

- zkontroluji si, zda jsou IRTN v pořádku a měří (IRTN - indikátory rozpočtu topných nákladů), jinak opět závadu hlásím na družstvo u klasických IRTN se závada uvede do protokolu odečtu;
- závady na vodoměrech a IRTN s radiovým odečtem se načtou sami, pokud ji i přesto sám nahlásím na družstvo, nic tím nezkažím;
- vyzkouším, zda jsou funkční ventily k uzavření teplé a studené vody v bytě ve stoupačce, pokud ne, hlásím opět na družstvo závadu;
- když už nezajistím přístup do bytu a odečty nejsou provedeny, provedu samoodečet a nahlásím stavy na družstvo;
- hlášení podávám telefonicky s nahlášením čísla telefonu, případně písemně nebo e-mailem.

sdělujeme:

rozpočet nákladů se nyní provádí dle vyhlášky 269/2015Sb, rozpočet nákladů za teplo má určený poměr představenstvem družstva 50/50, 50% rozpočtem nákladů podle podlahové plochy a 50% nákladů podle náměrů na IRTN. Členská schůze domu si může tento poměr změnit projednáním a zasláním zápisu, nejspíše vždy do konce ledna následujícího roku!

Odečty spotřeby vody:

stále je našim členům družstva nejasné k čemu slouží patní vodoměr na domě a k čemu slouží vodoměry umístěné v bytech.

Patní vodoměr měří spotřebu vody v m³ a na základě této spotřeby je fakturována cena za dané období pro uvedený dům.

Bytový vodoměr měří spotřebu vody jen orientačně, neudává uznatelnou fakturační spotřebu vody v bytě, jedná se pouze o poměrové měřidlo, které slouží k rozdělení celkových nákladů domu poměrem náměrů na jednotlivé byty. Součet všech náměrů na bytových vodoměrech se může od patního náměru vodoměru lišit až o 25%, a považuje se tento rozdíl za normální, **pokud vyloučíte následující vlivy, může se rozdíl snížit až na 10%:**

- nestejně časové období odečtu (prakticky jej nelze sjednotit)
- nesprávná montáž bytového vodoměru (jiná přesnost vodoměru montovaného v poloze svislé nebo ležaté)
- nezjištěný únik vody v domě (ležaté rozvody mohou být pod terénem děravé)
- černý odběr
- úmyslné zkreslování náměru vodoměru zásahem nájemníka
- nepatrné průtoky vody za celý rok vlivem kapajících vodovodních baterií a protékajícího WC, které pak bytový vodoměr nezaznamená, takové malé průtoky jsou mimo jeho možnosti měření
- nevhodné vodovodní baterie - vlivy přetlaku SV a TV, pak chybné měření bytových vodoměrů
- bytový vodoměr má horší přesnost měření, s jejich počtem v domě chyba měření součtem oproti patě narůstá
- z hlediska kontroly stavu v bytě správcem domu nebo zástupcem družstva, musíme mít na paměti, že se vstupem do bytu nájemník souhlasí anebo ne, pak do bytu nemáte právo vstoupit

- patní vodoměr - můžete požádat o jeho přezkoušení, bude-li OK, zaplatí dům 2000 Kč
- bytové vodoměry je možné si nechat rovněž vyměnit v celém domě a osadit nové, jsou placeny zálohově na 5 let a pokud budou dobré v rámci tolerance měření dle technického listu opět finanční ztrátu zaplatí dům Coopthermu v JH.

Rozhodnutí soudu - 130 tisíc za prasklou hadičku. Vlastník bytu škodu platit nemusí, zodpovědný je nájemce

V bytě praskla umělohmotná hadička vedoucí do splachovače WC. V důsledku toho došlo k intenzivnímu vytopení spodního bytu, kde voda poškodila celou řadu věcí. Uživatel bytu vznikla škoda, kterou chtěl zaplatit po majiteli bytu nad ním. A vůbec to nebyla škoda celková. Žalován byl jenom rozdíl mezi skutečnou škodou a vyplaceným pojistným plněním.

Ani soud prvního stupně, ani soud odvolací však nárok na náhradu škody uživateli vytopeného bytu vůči majiteli horního bytu nepřiznal. A ani Nejvyšší soud ČR neuložil vlastníkovu bytu zaplatit škodu. **Drobná údržba je na nájemci.** Obecnou a základní povinností pronajímatele bytu je sice zajišťovat, aby byl byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, konstatoval Nejvyšší soud ČR, avšak je již povinností nájemce zajišťovat, provádět a také ze svých prostředků hradit takzvané drobné opravy a běžnou údržbu bytu. Údržba a oprava přívodové hadičky WC spadá pod opravu splachovačů. Jak podle výslovného znění právního předpisu prováděcího občanský zákoník, tak z povahy věci, neboť jde o natolik detailní součást zařízení bytu, že je jasné, že v této věci nemůže platit obecná povinnost pronajímatele řádně udržovat byt. Drobné opravy hradí nájemce, který je povinen závady odstranit. Povinnost udržovat přívodovou hadičku k WC ve stavu, aby nepraskla, musí tedy nájemce, nikoliv pronajímatel bytu. Poškozený uživatel spodního bytu měl tedy žalovat ne vlastníka bytu, ale jeho uživatele-nájemce. V současné době je již mnoho bytů zmodernizováno a přestavěno, následné škody způsobené vytopením bytu se pak pohybují ve statisících, nepodceňujte pojištění bytu.

Výměna střešních krytin s obsahem azbestu

Výměna krytiny na střeše obytného domu obecně nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Záleží na konkrétním stavebním úřadu, co bude vyžadovat. V roce 2018 se zpřísnila likvidace nebezpečných odpadů a od roku 2019 dojde opět k úpravě předpisů. V každém případě je nutné mít souhrnnou technickou zprávu, ke které se vyjadřuje Krajská hygienická stanice či odbor životního prostředí. Termín práce s azbestem je nutné hlásit 30 dnů předem a samotná práce musí probíhat dle schválené souhrnné technické zprávy.

Zákon 237/2014 Sb. a IRTN

Čl. 1, § 7a – Vybavení přístroji registrujícími dodávku tepelné energie, jedná se o indikátory rozpočtu topných nákladů (IRTN), které jsou určeny pro rozpočet nákladů na vytápění domu. Zákon nelze stále obcházet, proto budou v roce 2019 postupně vybaveny byty uvedených domech termoregulač-

ní hlavicí a indikátorem rozpočtu topných nákladů. Přehled domů v tabulce.

oblast_	č. p.	bj	palivo	počet RTN	osazení RTN
Dub u Prachatic	94	6	uhlí - autom. k.		
Chvalovice	59	9	uhlí - autom. k.		
Chvalovice	60	9	uhlí - autom. k.		
Chvalovice	61	9	uhlí - autom. k.		
Malovice	8	9	uhlí - autom. k.		
Nebahovy	63	7	uhlí		
Němčice	47	9	uhlí - autom. k.		
Onšovice	14	5	uhlí - autom. k.		
Tvrzice	42	6	uhlí - autom. k.		
Tvrzice	43	5	uhlí		
Vacov	93	9	uhlí - autom. k.		
Vacov	94	9	uhlí - autom. k.		
Žár	44	5	uhlí - autom. k.		

Telefonní čísla:

Ústředna 388 331 186, 388 331 189

E-mail: sbdprachatice@cbox.cz

www.sbdprachatice.cz

Předseda družstva: Ing. Borovička 723 173 187

Vedoucí údržby: Ing. Kneifl 388 331 280, 608 853 715

Technik údržby: pan Hanzal 388 331 786, 723 723 950

Ekonom družstva: paní Kovářiková 388 331 224

Pohotovostní služba SBD: 730 899 956

Firma: **Bušek P & T Voda Plyn Topení s.r.o.**

E-mail: objednavkysbd@busekpt.cz;

busek@busekpt.cz

opravy: (havárie topení, voda, kanalizace, atd.)

HAVARIJNÍ SLUŽBY:

Instalace Vimperk: 800 778 833

ČEVAK: 800 120 112

E-ON: 800 225 577

UPOZORNĚNÍ:

V případě havárie na celé otopné soustavě je nutné volat

Tepelné hospodářství v daném městě.

Prachatice: 388 312 776

Vimperk: 724 322 335

Volary: 602 432 155

PF 2019

Představenstvo, kontrolní komise a všichni pracovníci družstva vám i vašim blízkým přejí příjemné prožití svátků vánočních a v novém roce 2019 hodně zdraví, mnoho osobních a pracovních úspěchů.