

ZPRAVODAJ

SBD Prachatice

Stavební bytové družstvo Prachatice sídlo Husinec



SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

se bude konat **31. května 2019 od 9 hodin** v Restauraci **Družba nám. Přátelství č. p. 690 v Prachaticích.**

Jednání se zúčastní zvolení delegáti s hlasem rozhodujícím a další hosté, členové představenstva a kontrolní komise.

Program jednání:

- Zahájení
- Jmenování zapisovatele
- Volba ověřovatelů zápisu
- Volba komise mandátové a návrhové
- Zpráva představenstva o činnosti za rok 2018
- Zpráva kontrolní komise za rok 2018
- Závěrka hospodaření a rozdělení zisku 2018
- Zpráva mandátové komise
- Schválení úvěrů na opravy domů
- Schválení směrnice „Placení oprav a výměn v bytě a společných částech domu“
- Projednání - odvolání vyloučených členů družstva
- Schválení návrhu na vyloučení členů družstva
- Projednání a schválení návrhu na prodloužení platnosti podaných žádostí o převod bytové jednotky do osobního vlastnictví z roku 1992 a 1995 do roku 2030 (nové žádosti nelze podávat)
- Diskuze
- Návrh na usnesení
- Závěr

Žádáme členy družstva, aby se na své delegáty obraceli s návrhy k jednání podle STANOV družstva, delegáty žádáme, aby se zúčastnili jednání-**Shromáždění delegátů**. V roce 2018 byla účast 59%. Stačilo, aby chybělo ještě 5 delegátů, a nebyli jsme usnášení schopní, museli bychom SD opakovat včetně zmařených nákladů. Můžeme společně zvážit i možnost konat SD po pracovní době.

Hospodaření v roce 2018

- V roce 2018 družstvo dosáhlo zisku 2,604 mil. Kč při výnosech 41,297 mil. Kč a nákladech 38,693 mil. Kč z pevného nájmu včetně splátek úroků a jistin úvěrů.
- Tvorba fondu oprav 2018 = 61,304 mil. Kč, průměrná platba do dlouhodobé zálohy (FO) je 27,11 Kč/m², opravy včetně splátek úvěrů dosáhly 66,374 mil. Kč. Zůstatky fondů k 31. 12. 2018 = 29,046 mil. Kč, k 31. 12. 2017 byl stav 34,116 mil. Kč. Z FO má

půjčeno 51 domů na opravy 30.723mil. Kč.

- Celkové bankovní úvěry družstva na opravy od roku 2006 dosáhly částky 365,7 mil. Kč. Jsou řádně měsíčně spláceny a zůstatky jistin nyní představují částku 135,52 mil. Kč u 103 domů, k 31. 12. 2018 je tedy splaceno 230,18 mil. Kč = 62,9%
- Anuity z doby výstavby domů se splácí 2x ročně, 23 domů má ještě nesplaceno 6,749 mil. Kč a poslední splatí anuitu v roce 2032. Zálohy na služby v roce 2018 jsou ve výši 69,973 mil. Kč, zaplacené náklady činí 53,692 mil. Kč. Rozdíl mezi celkovou zálohou na služby a náklady je vyvolán nižšími náklady na vytápění objektů, neboť byla mírná zima a dále pak přístupem nájemníků. Ti co by si mohli zálohy snížit nechtějí a ti, kteří mají vysoké nedoplatky si zálohy musí zvýšit. Finanční volné prostředky družstva jsou nyní směřovány na odstraňování nutných oprav domů s úročením od 3,05 do 3,2 %, splátkové období těchto zapůjčených prostředků je 3 až 5 let. Představenstvo družstva může schválit splátkové období až na 7 let, pouze však v odůvodněných případech. Zajištění potřebných větších finančních prostředků řešíme úvěrem. Úvěr musí schválit SD, proto je nutné takové opravy plánovat s výhledem. Splátkové období zde může být delší, tak aby nebylo nutné zvyšovat platby. Pochopitelně, ale za cenu celkových vyšších úroků. Pro uzavření úvěru je nutné doložit 2/3 souhlas nájemníků s jejich úředně ověřenými podpisy ke vkladu zástavního práva k nemovitostem do KN, zákon 90/2012Sb § 752. Výše splátky úvěru může dosahovat max. 85% z měs. tvorby fondu oprav střediska domu.
- V majetku družstva je 2833 bytů a 62 sólo garáží, celkem 187 domů, z toho jsou 94 panelové. Ve správě máme také 71 převedených bytů do vlastnictví v družstevních domech. **Smluvně zajišťujeme správu pro 17 SVJ, celkem jde o 132 bytových a 36 jednotek nebytových.**
- Hmotný majetek družstva je pojištěn v tržní hodnotě 2,384 mld. Kč u pojišťovny Kooperativa, roční pojistná částka je 523 504 Kč.

Výtahy

V současné době máme vyměněny všechny původní staré výtahy v domech za nové celkem 73 kusů a k tomu máme nyní osazeno 39 nových, dalších 8 kusů instalujeme v roce 2019 a v současnosti máme na 2 kusy požadavek na realizaci v roce 2020. Celkem pak budeme mít 122 kusů výtahů - značný nárůst. Možnost získat dotaci pro výstavbu výtahu je pro družstvo nyní uzavřena. Máme v limitu deminimis vyčerpanou maximální mož-

nou částku 200 tis. € = 5.196.044 Kč na dobu 3. let. Zda bude tato dotace pokračovat i po roce 2020 není známo. Pro rok 2020 se nám uvolní část dotačních prostředků, podáme proto žádost o dotaci na výstavbu výtahu pro Lhenice 372 a Netolice 559.

Přesto někde v domech nemáme stále u výtahu doplněn kamerový systém, který alespoň částečně umožňuje dohledat případné poškození majetku.

Stavební úpravy v bytech

Přesto, že stále dokola zdůrazňujeme, že o úpravy je nutné požádat, žádost vyhodnocuje a schvaluje představenstvo, najdou se mezi námi nájemníci, kteří poškozují majetek družstva. Dovolí si bez povolení vyřezávat a bourat rozměrné prostupy v nosných panelových zdech, a k tomu vše prováděné firmou, která nemá ani živnostenské oprávnění na stavební činnost. V žádosti, pokud si ji podají toto úmyslně neuvedou, **jde o podvod**. Jedná se o porušování NOZ a **hrubé porušení Stanov družstva**, za které musí následovat trest. „Vyloučení člena družstva“ a podání trestního oznámení na Policii:

- 1) pro obecné ohrožení ostatních nájemníků v domě
- 2) pro poškozování družstevního majetku.

Někteří z nás jsou stále nepoučitelní v představě, že se jim nemůže nic stát, ale to se pletou.

Kotle a kotelny na tuhá paliva, rok 2022 se blíží

Zákon č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší v § 17 odst. 1 písm. 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 provádění pravidelných kontrol technického stavu a provozu těchto zdrojů. **První kontrola měla být provedena do 31. 12. 2016 a pak vždy po třech letech opakovaně znovu - v roce 2019.** Tato povinnost platí jak pro společné kotle v domě, kde toto zajišťuje družstvo, tak i pro jednotlivé kotle v domě, které zde provozují jednotliví členové družstva! Co by měl doklad o této kontrole minimálně obsahovat?

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

Provoz kotlů na kusové uhlí končí k 1. 9. 2022, tyto kotle nesmí být ze zákona již dále provozovány, nesplní-li minimálně požadovanou emisní třídu 3! Rovněž i kotle automatické, které nesplní tento požadavek viz příloha č. 11 zákona o ochraně ovzduší 201/2012Sb, je nutné podle § 41 odst. 16 také nejpozději do 1. září 2022 vyměnit nebo učinit taková opatření, která zajistí splnění požadavku emisní třídy 3, což musí prokázat měřením - doloženo protokolem.

Společné kotelny v domech, na čl. schůzi je nutné projednat co a jak dál v oblasti vytápění domu, nezapomeňte, že vše chce svůj čas, je nutné zpracovat návrhy,

následně projekt, zajistit finance a v neposlední řadě následnou realizaci, měření a kolaudaci.

Jednotliví členové družstva s vlastním „kotlíkem“ na vytápění bytu musí rovněž uvažovat co a jak dál. Kotel na kusové uhlí v žádném případě nesplní emisní třídu 3, takový protokol nikdo nevystaví. Pak tedy změna druhu vytápění bytu je jedna z cest, druhá cesta je vybudování společné kotelny. Vyberte si, ale hlavně rychle jednejte.

DVB-T2

Všichni víme, že přichází změna digitálního vysílání televize pod označením DVB-T2. K zajištění příjmu tohoto vysílání je potřeba upravit STA na domech, někde bude nutné osadit komponenty nové, někde bude stačit zesilovače přeladit. V každém případě je nutné se na domě domluvit a pak následně zaslat požadavek se schválením nájemníků na družstvo. Družstvo zajistí úpravu, i zde je nutné počítat dopředu s časem, techniků není nekonečné množství a mají jen určitou pracovní kapacitu. Na druhou stranu i na domě je nutné se pak na to připravit, kdo si ponechá „starý“ televizor musí si zajistit set-top-box pro příjem **DVB-T2 s kódováním HEVC**, toto kódování je důležité, dnes můžete mít televizi pro příjem DVB-T2, ale pokud uvedené kódování televize nemá, musíte si pořídit rovněž set-top-box. Následně pak vše opětovně naladit na jiné frekvence. Regionální televize vypnou DVB-T již v červnu 2019 a celoplošně pak v listopadu 2019, tedy od prosince „pojede“ po novu DVB-T2/HEVC. Ti co mají příjem satelitní nebo kabelovou televizi nic nemění.

Cena tepla v lokalitách - cena GJ

Domy centrálně vytápěné

lokalita		2014	2015	2016	2017	2018	2019	
						záloha	cena	záloha
DPH %		14	15	15	15	15	15	15
Prachatice	teplo	772,11	763,83	739,13	693,88	699,43	698,05	699,43
	TUV	725,75	717,16	693,99	651,50	656,65	655,50	656,65
Vimperk		692,30	701,51	707,25	701,50	694,60	694,60	706,10
Lhenice		709,42	677,95	653,37	639,25	672,72	653,75	706,32
Netolice		593,46	—	—	—	—	—	—
Volary		655,50	676,20	684,25	701,50	678,50	663,55	688,85
Vacov		739,45	732,55	719,90	652,30	724,50	735,07	724,50
Vl. Březí		780,33	749,00	744,00	744,00	740,00	740,00	736,00
Husinec		684,25	655,50	600,30	609,50	609,50	609,50	609,50
Zdítov		617,35	584,87	464,55	509,52	541,94	521,87	530,77

Domovní plynové kotelny, cena GJ = jen plyn

DPH %	20	21	21	21		21	
Husinec 3	328,41	355,62	332,34	285,70	záloha není - fakturace plynu	284,10	záloha není - fakturace plynu
Volary 154	337,05	350,62	365,40	279,69		282,57	
Volary 503	334,34	346,34	323,81	273,76		273,92	
Netolice 558	600,56	383,97	394,65	400,59		401,08	
Netolice 559	605,98	385,51	392,18	399,96		401,91	
Netolice 562	327,03	344,85	322,28	276,54		274,82	
Netolice 574	552,15	384,70	392,36	400,69		400,55	
Netolice 575	325,90	345,62	323,38	274,14		276,49	
Netolice 656	567,62	385,14	393,89	400,18		401,40	
Čkyně 279	387,73	385,48	392,69	399,00		404,47	

V topné sezoně roku 2018 oproti roku 2017 bylo u domů centrálně vytápěných spotřebováno o 2,5% GJ méně, V roce 2017 byl počet denostupňů v Prachaticích 3561 a v roce 2018 - 3216. Celkové náklady za rok 2017 činily 20,881 mil. Kč a v roce 2018 19,589 mil. Kč. Průměrný náklad vytápění na 1 m² byt. plochy byl v roce 2017 146,73 Kč a v roce 2018 137,70 Kč. Průměrná spotřeba GJ na m² v roce 2017 byla 0,212 a v roce 2018 pak 0,200. Cena TUV se pohybuje v rozpětí od 194 Kč/m³ až po 420 Kč/m³, v důsledku toho pak náklady vynaložené pro TUV v bytě podstatně převyšují náklady vynaložené na vytápění bytu. U nárůstu ceny m³ SV se projevuje snížená spotřeba vody, tedy poměr vodného a stočného k paušální platbě dle velikosti patního vodoměru v domě, dvousložková cena.

Rozdíly naměřené spotřeby SV za rok 2018

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%. Podle celkového počtu bytových vodoměrů lze připustit rozdíl 15-20% **Zádáme samosprávy těchto domů aby prověřily situaci v domě!** Příčin těchto rozdílných spotřeb může být více, nutno prověřit:

- malé úniky vody v průběhu celého roku (WC), bytový vodoměr tyto malé průtoky neměří
- nevyrovnané tlaky v soustavě TUV a SV, zpětné chody
- špatná páková baterie nebo poškozená kartuš baterie. Radiový vodoměr změří 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, případně zásahy do vodoměru.
- pozor, úniky vody v bytě - protékající WC celoročně může natočit tolik m³, což pak představuje zaplatit navíc tisíce Kč za SV.

spotřeba SV v m³ v roce 2018 s rozdílem více jak 15%

dům č. p.	faktura m ³ dům	odečet m ³ byty	rozdíl m ³ dům	rozdíl v % dům
Chvalovice 61	797	560	237	42,3%
Prachatice 552	376	298	78	26,2%
Záblatí 27	394	318	76	23,9%
Stachy 334	767	620	147	23,7%
Volary 282	761	621	140	22,5%
Volary 304	1 420	1 182	238	20,1%
Volary 336	859	724	135	18,6%
Prachatice 675, 676	1 267	1 073	194	18,1%
Volary 324	411	349	62	17,8%
Bušanovice 7	661	563	98	17,4%
Prachatice 553	356	304	52	17,1%
Dub 94	222	191	31	16,2%
Velký Bor 45	280	241	39	16,2%
Prachatice 706	179	155	24	15,5%

Členská schůze - schvalování investic!

dodržujte zásady:

- pro čl. schůzi samosprávy je potřeba v domě vyvěsit viditelně písemnou pozvánku 15 dnů před konáním čl. schůze
- pozvánka musí obsahovat: **datum, místo, čas a program**
- prezenční listina s podpisy: opět datum a místo konání čl. schůze, aby byla schůze usnášení schopná, musí být účast členů družstva domu (střediska), stvrzeno podpisem, více jak ½ všech
- pro odsouhlasení investice dle programu, je nutná samostatná listina, musí obsahovat: **název investice, datum, místo a podpisy oprávněných nájemníků-členů družstva** s jednoznačným vyjádřením jejich souhlasu, případně nesouhlasu. Pro investici řešenou úvěrem pak musí souhlasit 2/3 všech oprávněných členů družstva v domě- jde o zástavní právo, z. 90/2012Sb § 752, podpisy ještě musí být úředně ověřeny
- **zásadně nelze schvalovat investice, které nebyly uvedeny v programu schůze**
- o průběhu jednání čl. schůze samosprávy se pořizuje zápis, který musí obsahovat: datum, čas a místo konání schůze, jméno předsedajícího, jméno zapisovatele a jméno zvoleného ověřovatele zápisu, jde o jednodušší postup, kdy místo podpisů jednotlivých oprávněných členů družstva na samostatné listině **potvrdí výsledky hlasování ověřovatel zápisu.**
- oprávněným k hlasování je vždy jen člen družstva (v případě manželů to může být i jen jeden z nich, podnájemník v žádném případě.
- pro hlasování o investice vždy požádejte o prezenční listinu družstvo, bude jasné, kdo má za byt hlasovací práva
- v případě investice, řešené s žádostí o státní dotaci, musí mít všechny listinné podklady z čl. schůze požadovanou formu stanovenou ministerstvem. Nutno řešit spoluprací s vedením družstva

Zateplili jste dům?

Tak teď je nutné ho udržovat

Od poloviny devadesátých let jsme postupně zateplili většinu našich domů, ať už ty panelové nebo i ty cihlové.

Tím jsme však zásadně změnili podmínky na povrchu fasády. Tam, kde dříve díky vnitřnímu teplu z domu povrch stěn rychle proschnul, je dnes výrazně déle prostředí, vhodné pro vznik řas a plísní. Stačí pár dešťů, mlhavé počasí. Paradoxně, čím kvalitnější je zateplovací systém, tím spíše vzniká vhodné prostředí pro růst řas, protože dobře navržené a provedené zateplení brání tepelným únikům z domu. A pokud je stěna orientována na sever či je zastíněna stromy, pak nestačí vyschnout a problém je na světě.

Máme vysledováno, že nezáleží na zateplovacím systému, na použitých barvách, na kvalitě aplikace systému, na stáří realizace a v konečném důsledku ani na typu či kvalitě omítkoviny. Prostě jednou to přijde a dům začne

tzv. kvést, nejdříve kolem všech výstupků fasády jako jsou větrací mřížky, parapety nebo vrchní hrany oken. Postupně se řasy rozšíří i na plochu. Samozřejmě, že již existují omítkoviny, které jsou proti řasám více odolné, dokáží však pouze problém oddálit, nikoliv vyřešit. Příroda nakonec vždy zvítězí a všechny zateplené domy musí počítat s náklady na odstranění řas a obnovovací nátěry. Zpočátku je problém řas spíše estetický, nevypadá to hezky, ale to je vše. S postupem času však vznikají problémy. Jednak řasy produkují organické kyseliny a cukry, které negativně působí na strukturu omítky, jednak se snaží prorůst do všech štěrbin a narušit povrch. A pokud jsou řasy kolem oken, hrozí při větrání vdechnutí jejich spór, což může citlivějším jedincům působit zdravotní potíže. Takže jestli se problém řas včas neřeší, může to povrchovou část zateplovacího systému zničit a větrání se může stát nezdravým.

Co s tím? Jako u všech oprav, i zde lze volit různé stupně důkladnosti, a tedy i nákladovosti. Nabízí se pouhé omytí z lávek bez stavby lešení, vyšší stupeň je omytí s následným napuštěním omítkoviny fungicidním (ochranným) postřikem a nejvyšší, nejsprávnější a samozřejmě nejdražší způsob je kompletní revitalizace systému. Znamená to postavit znovu lešení a nejdříve zkontrolovat stav povrchu omítky. Pokud je v pořádku, lze fasádu mechanicky zbavit nečistot a řas, umýt, chemicky ošetřit, a nakonec znovu natřít. Pokud není systém soudržný nebo má praskliny, je nutné jej před odstraňováním řas ještě opravit. Na trhu jsou chemické látky na bázi chloru, ten je sice účinný, ale zasoluje omítku. Výrobci dávají záruku od 5 do 12 let.

Vzhledem k nákladu na stavbu lešení jsme samozřejmě zastánci kompletní metody renovace zateplovacího systému, nepodporujeme polovičatá řešení. Když už postavíme lešení, je vhodné udělat obnovu co nejdůkladněji. A teď dvě nejdůležitější otázky – za jak dlouho musíme zateplení ošetřit a kolik to bude stát? Na první otázku není jednoduché odpovědět, viz většina textu na začátku článku. Obecně lze říci, že případy nutnosti odstranit řasy zaznamenáváme výjimečně od sedmého roku zateplení, průměr je však kolem dvanácti let. Nákladově se bez větších opravných zásahů pohybujeme v ceně kolem 350 – 400 Kč/m² plochy. Pro porovnání, cena zateplení se pohybuje od 1 500 až 2 500 Kč/m² fasády, záleží na členitosti povrchu a kvalitě použité omítky. Co lze říci závěrem? Zateplení kromě zlepšení užitných vlastností domu (teplo, vzhled) způsobuje i prodloužení životnosti samotné budovy, protože jí prostě chrání před vedrem, mrazem, sluncem, deštěm, vodou apod. A udržování tohoto systému je jakási daň za tyto počitky. Dobře provedený zateplovací systém by měl snést minimálně dvě čištění a přetření omítky, následně lze uvažovat o aplikaci nové vrstvy omítkoviny, takže stále nehrozí demontáž hotového zateplení. Navíc vývoj materiálů jde stále kupředu a je šance, že následné nátěry již budou opravdu velmi odolné. Vedle vodě odpudivých materiálů omítkovin se zkouší například i zapojení nanotechnologie do boje proti řasám. Nátěrem lze mít každých deset dvanáct let jinak barevný dům.

Dotace v programu IROP

Pro vlastníky bytových domů na území mimo hl. m. Prahu je dotace – IROP na snížení energetické náročnosti budov, který spadá pod Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Tato dotace běží ve vlnách, o nynější kolo dotací se bude žádat až do 29. 11. 2019. Tady je možné získat dotaci pro energetickou úsporu v bytových domech – to znamená na zateplování, výměnu oken a dveří nebo výměnu zdroje tepla. Taktéž je možné požádat nejen před zahájením realizace, ale také v průběhu či až po dokončení prací. Zpracování žádosti, projektu, energetických auditů atd. je finančně náročné, proto se tato dotace vyplácí jen u větších domů. Výše dotace je až 40% uznatelných nákladů. Zbývá ještě vyčerpat mnoho prostředků, pravděpodobně bude vypsána další výzva. Je možné, že podporovanou aktivitou nebude již jen zateplení domu bez dalších opatření snižující energetickou náročnost budovy. Připravují se i dotace na domy v památkových zónách, které nelze zateplovat polystyrenem.



Telefonní čísla:

Ústředna: 388 3331 186, 388 331 189

E-mail: sbdprachatice@cbox.cz

www.sbdprachatice.cz

Předseda družstva: Ing. Borovička
388 331 186, 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

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

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