

# ZPRAVODAJ

## SBD Prachatice

Listopad  
2019



Stavební bytové družstvo Prachatice sídlo Husinec

PRO ČLENY ZDARMA

### Rok 2019:

- dotace Podpora bydlení 4. kolo, prozatím poslední
- dotace Panel+, Nová zelená úsporám a dotace IROP
- individuální a rovněž společné výměny oken, zateplení domů, opravy střech, izolace základů domů, elektroinstalace stoupaček, společné výměny otopných těles
- obměna starých výtahů dokončena, instalováno již celkem 45 dalších nových výtahů dle požadavků samospráv ve 4-patrových domech
- převod 43 bytových a 12 nebytových jednotek do vlastnictví člena
- založení dalších SVJ Pt 468, Pt 820 se správou u SBD, celkem nyní zajišťujeme správu - 19 SVJ
- limit „de minimis“ 200 tis.€ jsme v rámci dotačního programu „Bytové domy bez bariér“ vyčerpali, určitá část prostředků z dotace se pro nás opět uvolní v roce 2020 a případně na akce výtahy v domech Lhenice 372 a Netolice 559, včetně žádostí.
- **GDPR** - změna softwaru, výměna PC – Windows 10, dále nás čeká kompletní výměna kancelářského nábytku: pracov. stoly, knihovny, registrační skříně atd., **vše musí být uzamykatelné!** K tomu pak následují další dokladová opatření a vše je to o penězích.
- úpravy STA pro příjem DVB-T2

### Shromáždění delegátů družstva

se konalo 31. května 2019 v Prachaticích s účastí 42 z pozvaných 62 delegátů, účast 67,7%.  
Jednání bylo usnášenišchopné.

### SCHVÁLILO:

- zprávu představenstva za rok 2018
- zprávu kontrolní komise za rok 2018
- výsledek hospodaření a rozdělení zisku za rok 2018
- výplatu odměn statutárních orgánů, správců domu a samospráv
- schválilo úvěry pro 13 domů - plánované opravy
- schválilo směrnici 1/2019 „Placení oprav, výměn v jednotkách a společných částech domu“
- schválilo směrnici 2/2019 „Prodloužení platnosti žádostí o převod bytu do vlastnictví podaných dle zákona 42/1992 Sb. a 72/1994 Sb. do roku 2030“

### ULOŽILO:

- zajistit realizaci přijatého usnesení
- výroční zprávu vložit do obchodního rejstříku
- zajistit regenerace domů podle požadavku samospráv
- svolat Aktivy předsedů samospráv v prosinci 2019
- kontrolovat plnění úkolů přijatých shromážděním delegátů a představenstvem
- seznámit členskou základnu s přijatým usnesením
- svolávat čl. schůzi samosprávy nejméně 1x za rok

### Hospodaření družstva v roce 2018:

Hospodaření družstva v tis. Kč	2015	2016	2017	2018	
majetek	počet bytů	2 898	2 887	2 869	2 833
	počet garáží	62	62	62	62
náklady	38 663	38 387	39 714	38 693	
výnosy	40 051	39 852	41 847	41 174	
poplatky z prodlení	224	206	193	123	
<b>zisk SBD celkem před zdaněním</b>	<b>1 612</b>	<b>1 671</b>	<b>2 326</b>	<b>2 604</b>	

doplňující informace	v tis. Kč				
účty v bance - ČSOB, KB		44 034	49 688	55 345	61 300
nesplacené úvěry DBV (anuita)		10 318	9 171	7 283	6 749
nesplacené úvěry opravy - domů		205 968	185 962	157 737	135 519
<b>údržba</b>	<b>v tis. Kč</b>				
dohody o činnosti		84	75	55	59
materiál		170	203	212	307
dodavatelsky		25 770	16 494	23 704	35 327
celkem		26 024	16 772	23 971	35 693
<b>fond oprav</b>	<b>v tis. Kč</b>				
tvorba z nájmu		56 216	57 198	57 774	57 305
HV, úroky, ostatní		2 730	1 815	1 672	1 837
dotace panel. vady, PANEL, ZÚ		4 176	4 147	7 180	8 267
samosprávy	+ zůstatek	47 239	54 658	59 347	59 768
	- zůstatek	-28 753	-23 316	-25 232	-30 723

### Rok 2020:

- dle požadavků domů, další stavby nových výtahů
- žádosti o dotace pro výtahy Lhenice 372 a Netolice 559
- stálé průběžné řešení dlužníků, insolvenčí a exekucí
- změna vytápění domů Vacov 101 a 111 tepelná čerpadla
- převody dalších bytů do vlastnictví

- vznik dalších SVJ a v případě zájmu, jejich správa u SBD
- GDPR, pokračování zajišťování požadavků
- zavedení EET k 1. 5. 2020
- **shromáždění delegátů se uskuteční dne 29. 5. 2020 a budou zvoleni noví členové představenstva, kontrolní komise a jejich předsedové**, probíhá příprava kandidátek, zájemci se mohou hlásit

## Aktivity předsedů samospráv a správců domů

Aktivity se budou konat ve dnech: 9. 12. 2019 ve Volarích v restauraci „U Potůčku“, 11. 12. 2019 ve Vimperku v restauraci „U Stadionu“ a dále 12. 12. 2019 v Prachaticích v restauraci „Družba“ nám. Přátelství č. p. 690, vždy od 14.00 hodin

## Odečty v roce 2019 se blíží

Všichni, kteří nemají ještě osazeny měřidla s radiovým odečtem, musí ze zákona v platných termínech zajistit odečitatelům přístup do bytu!

Je jich stále dost – nájemníků, kteří spoléhají, že k nim někdo mimořádně přijde udělat odečet, až se jim to hodí. Neuvědomují si však, že to jsou jen další zbytečné náklady na dopravu a ztráty času projednáváním termínů. Spravedlivé bude, každému takovému jedinci tyto náklady vyúčtovat. Za provedení odečtů je stále odpovědný člen družstva, i když má v bytě podnájemníka, nebo je byt případně neobsazen. Pokud nemám hotové odečty z vážných důvodů, (nemoc -nemocnice, dovolená atd.) mohu přeci následně udělat „samoodečty“ a stavy nahlásit na družstvo, čas na to je!

Nezapomeňte na povinnost, neobsazenou bytovou jednotku v zimě temperovat!

V tomto čase je dobré si udělat kontrolu IRTN, termoregulačních hlavíc, vodoměrů a funkčnosti ventilů uzavírajících vodu ve stoupačce, zda je vše v pořádku, pokud ne, závady nahlásit na družstvo.

Rozpočet nákladů se 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, nejpozději vždy do konce ledna následujícího roku!

## Členská schůze domu - opakovaně!

Samosprávy domů a správci domů, dodržujte prosím základní pravidla pro jednání na členské schůzi. Stále dochází k porušování stanov družstva a zákona. Na družstvo jsou zasílány neplatné zápisy, v případech projednávání investice hrazené z fondu oprav domu nebo dokonce úvěrem, jde o zásadní porušení. Znovu na to upozorňujeme všechny správce domů. Získávání podpisů obcházením nájemníků po bytech v domě je nepřijatelné, a takové vyjádření souhlasu neplatné!

1)Pozvánka s programem schůze je vždy viditelně umístěná v domě 15 dní před vlastním konáním, vždy podepsaná prezenční listina z čl. schůze domu, tato dokládá, zda je schůze usnášení schopná

2)Další podpisová listina z čl. schůze vyjadřující souhlas či nesouhlas členů družstva s projednávanou investicí dle programu

## Přehled dluhů rok 2017 až 2019

**Přehled dluhů k 31.10.2017**

dluh	celkový dluh do 20 tis. Kč		celkový dluh nad 20 tis. Kč	
	dlužníků	Kč	dlužníků	Kč
nájemné	84	415 937	5	163 711
vyúčtování	19	112 066	0	0
penále	149	251 113	8	517 635
Celkem		779 116		681 346
Celkový dluh:		1 460 462 Kč		
Celkem dlužníků:		201		

**Přehled dluhů k 31.10.2018**

dluh	celkový dluh do 20 tis. Kč		celkový dluh nad 20 tis. Kč	
	dlužníků	Kč	dlužníků	Kč
nájemné	75	299 152	1	46 588
vyúčtování	12	57 403	1	21 589
penále	96	74 917	6	301 689
Celkem		431 472		369 866
Celkový dluh:		801 398 Kč		
Celkem dlužníků:		116		

**Přehled dluhů k 31.10.2019**

dluh	celkový dluh do 20 tis. Kč		celkový dluh nad 20 tis. Kč	
	dlužníků	Kč	dlužníků	Kč
nájemné	56	239 427	1	82 864
vyúčtování	7	42 399	1	22 969
penále	92	51 731	4	167 163
Celkem		333 557		272 996
Celkový dluh:		606 553 Kč		
Celkem dlužníků:		127		

## Přechod na televizní vysílání v novém standardu - DVB-T2

Stávající televizní vysílání v normě DVB-T bude v naší oblasti ukončeno – vypnuto k 20. únoru roku 2020. Do této doby je nutné na domech zajistit úpravu STA, tak aby tento příjem byl na domě umožněn. Stávající příjem TV signálu pomocí vlastní STA v síti DVB-T je konstrukčně řešen různě: kanálové zesilovače, programovatelné zesilovače, širokopásmové zesilovače, proto i úpravy STA jsou pak finančně rozdílné. Na všech našich domech probíhá příjem televizního vysílání odlišně: pozemním vysíláním, satelitním vysíláním, kabelovou televizí a internetovým vysíláním. Proto byli všichni správci domů obesláni dotazníkem emailem nebo písemně, zda uvedenou úpravu pro příjem DVB-T2 po projednání na domě

budou požadovat, ANO či NE. Případně, zda již sami o své vůli nekontaktovali televizního technika a požadavek na úpravu s ním mají již projednán. Jen pro doplnění, současné vysílání DVB-T2 probíhá na náhradních sítích – kanálech, a aby to nebylo tak jednoduché bude v novém roce 2020 opět přeladěno, snad již na kanály konečné. Správci, kteří dotazník na družstvo doručili, mají podle stanoviska domu úpravy zajištěny.

**Bohužel, dodnes mnoho správců domů své stanovisko zpět na SBD nezaslalo!**

## Jak správně používat termoregulační ventily v bytech

Instalace termoregulačních ventilů (TRV) na otopných tělesech bytů je povinností dle zákona č. 406/2000Sb (o hospodaření energií) v platném znění. Hlavním účelem jejich instalace je snížení energetické náročnosti a tím nákladů na vytápění v obytných místnostech.

### Jak fungují TRV

Termoregulační ventil umožňuje regulování přednastavené požadované teploty v jednotlivých místnostech bytu zcela automaticky, bez nutnosti jakékoliv obsluhy. Řízení teploty v místnosti zajišťuje termoregulační hlavice, která ovládá regulační kuželku ventilu. V hlavici je zabudovaný termočlánek snímající teplotu. Je to velmi citlivý senzor, který na základě změny okolní teploty plynule otevírá nebo zavírá ventil a tím reguluje výkon otopného tělesa. **Ventil odstavuje otopné těleso** z provozu v té chvíli, kdy v prostoru, ve kterém je umístěná termostatická hlavice, je dosažena **požadovaná teplota**, nastavená na termostatické hlavici. Je třeba si uvědomit, že TRV zohledňuje i tzv. „tepelné zisky“ (teplo ze slunečního záření, ze sporáku při vaření, teplo vydané uživateli bytu a jinými el. přístroji v bytě). Velmi zjednodušeně řečeno – není třeba topit ústředním topením, pokud teplo získáme jiným způsobem ve svém bytě. Správnou regulaci nám obstará dobře nastavená termoregulační hlavice. Skutečné optimální nastavení hlavice se podřizuje ročnímu období a současně i počasí. Teplota otopné vody je řízena s ekvitermně, tedy s vazbou na venkovní teplotu a pohybuje se od 65 °C do 85 °C, čím nižší teplota venkovní tím vyšší teplota otopné vody. Rovněž záleží na poloze místnosti ke světovým stranám a zdali-jde o stěnu místnosti s otopným tělesem návětrnou či ne. To vše se projeví ztrátou tepelné energie místnosti.

### Zákl. pravidla, jak nastavit teplotu na TRV

Regulačním prvkem v jednotlivých místnostech bytů jsou termoregulační ventily (TRV).

Na termoregulační hlavici je stupnice, kde lze orientačně nastavit požadovanou teplotu v místnosti.

### **Stupnice má následné značení:**

nastavení na stupeň \* je nezámrzná teplota cca 6 °C až 8 °C (odpovídá nastavení ve sklepních

prostorách), **v bytech by neměla být využívána!**

nastavení na stupeň **I** cca 12 °C (odpovídá nastavení na domovních schodištích, v zádveři)

nastavení na stupeň **II** cca 16 °C (odpovídá nastavení domácí dílny pro kutily a chodby domů)

nastavení mezi stupněm **II a III** cca 18 °C (odpovídá nastavení ložnice)

nastavení stupeň **III** cca 20-21 °C odpovídá nastavení v obývacím pokoji, kuchyni, jídelně). Je to základní a doporučené nastavení.

nastavení mezi stupněm **III a IIII** cca 22 °C (odpovídá pro dětské pokoje)

nastavení stupeň **IIII** cca 24 °C (odpovídá pro koupelny)

nastavení stupně **V** cca 28 °C (odpovídá nastavení na plaveckém bazéně, v bytě by se nemělo rovněž užívat)

Z výše uvedeného přehledu je doporučeno nastavení na stupeň číslo **III**. Nedoporučuje se nastavení na \* a také vyšší než stupeň **IIII**.

Ke kontrole nastavení stupnice na TRV je doporučeno využít vnitřního pokojového teploměru a dle naměřených hodnot nastavit termoregulační hlavice v jednotlivých místnostech.

Při nadměrném vytápění si je třeba uvědomit, že každé zvýšení teploty vzduchu v místnosti o 1 °C zvyšuje náklady na tepelnou energii asi o 6-8%.

### Jak správně používat TRV a jak sami můžeme funkci TRV ovlivnit

- 1) Pro správnou funkci TRV je třeba zajistit, aby v okolí termo-statické hlavice **nedošlo k omezení proudění vzduchu** nebo dokonce k **zakrytí hlavice** (nábytkem, záclonou, krytem radiátoru). To by znamenalo omezení její funkce. Teplota se v jejím okolí zvýší a ventil uzavře přívod, což má za následek snížení teploty v místnosti.
- 2) Při **větrání** a bezprostředně po něm **TRV uzavřeme** – zabráníme tak otevření ventilu v důsledku prudkého snížení teploty vlivem větrání. Po vyrovnání teploty v celé místnosti (cca po 15 min.) lze TRV opět nastavit na požadovanou teplotu. Není potřeba jej nastavovat na maximum a následně zastavovat, ventil je plně otevřen a radiátor maximálně topí, dokud se teplota neblíží teplotě nastavené na hlavici TRV. S přibližováním pokojové teploty k nastavené teplotě omezuje ventil přítok topné vody, až se při jejím dosažení uzavře úplně.
- 3) Při odchodu z bytu na delší dobu, nastavíme TRV

na **nižší požadovanou teplotu** a po návratu ho opět nastavíme na požadovanou teplotu. Ušetříme tak značné náklady na teplo. Při krátkodobém opuštění bytu (přes noc, do zaměstnání apod.) však nesnižujeme teplotu o více než 2 stupně, protože spotřebované teplo na opětovné ohřátí vzduchu, vybavení bytu a prochladlých stěn místnosti je mnohem větší než teplo, které by bylo třeba k udržení teploty.

- 4) Zásadní chyby jsou při větrání bytů. Chybné je větrání tzv. otevřením ventilačního křídla na delší dobu (vyjma kuchyně při vaření). Dlouhodobým otevřením ventilačky se ochladí vzduch i zdi místností a je pak potřeba mnohem větší spotřeby tepla k jejich opětovnému ohřátí a tím dosažení požadované teploty v místnosti. Je proto nanejvýš vhodné větrat místnosti v zimě intenzivně a krátce. Termoregulační ventily jsou velice významné prvky otopné soustavy, které při jejich správném využívání, jsou nám schopny ušetřit značné náklady na vytápění bytů. Pokud se však užívají, jako staré typy ventilů tzn. „otevřeno-zavřeno“, pak je zcela potlačena jejich funkce a také narušen chod celé otopné soustavy v domě.

### Opravy a havárie

Uzavřeli jsme smlouvu s firmou pana Buška na instalátérské a topenářské práce ve **společných prostorách domu** pro další 2 roky.

#### Z předchozích dvou let máme následující poznatky:

- členové družstva se domnívají, že tato pohotovostní smlouva zastřešuje i vnitřní bytové rozvody (specifikuje směrnice č. 1/2019 co je společné a co ne!)
- členové družstva se domnívají, že pokud náhodně zjistí závadu o víkendu či svátku, v pozdějších hodinách atd. musí být opravena okamžitě, i když nehrozí poškození majetku. **Vezměte na vědomí pak takovou vysokou cenu za opravu, kterou zaplatí dům – tedy Vy všichni v domě.** Mnohdy jde o opravu již starší závady – nepočkalo by to do pondělí?
- členové družstva zapomněli na kázeň, mám sjed-

nanou opravu a domluvený termín, máme v domě vyvěšený termín výměny otopných těles, vodoměrů, indikátorů spotřeby tepla na otopných tělesech nebo termín odečtů spotřeby tepla a vody, přístup člena je velmi nezodpovědný. Případy nám narůstají a přístup „mě se to nehodí, ať se přizpůsobí firma, ať přijdou podruhé, potřetí o co vlastně jde“? Jde o to, že to stojí další peníze domu a firmě to odebírá plán. kapacitu s kterou počítala. Družstvu to nedělá dobré jméno.

### Telefonní čísla:

Ústředna 388 3331 186, 388 331 189

E-mail: [sbdprachatice@cbox.cz](mailto:sbdprachatice@cbox.cz)

[www.sbdprachatice.cz](http://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](mailto:objednavkysbd@busekpt.cz);

[busek@busekpt.cz](mailto: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 2020

Představenstvo, kontrolní komise a všichni pracovníci družstva

vám i vašim blízkým přejí příjemné prožití svátku vánočních

a v novém roce 2020 hodně zdraví, mnoho osobních a pracovních úspěchů.

2020