ZPRAVODAJ

SBD Prachatice

Stavební bytové družstvo Prachatice sídlo Husinec

Duben 2026

PRO ČLENY ZDARMA

Shromáždění delegátů 2026

Vážení členové družstva, dovolujeme si vás informovat o nadcházejícím shromáždění delegátů, které se uskuteční **v pátek 29. května 2026 od 9.00 hodin tradičně v restauraci Družba na náměstí Přátelství č. p. 690 v Prachaticích.** Toto pravidelné zasedání nejvyššího orgánu našeho družstva je otevřeno všem zvoleným delegátům, členům představenstva, kontrolní komise i pozvaným hostům.

V souladu s platnou legislativou bude kompletní program jednání včetně doprovodných materiálů zveřejněn nejpozději patnáct dní před konáním akce. **Veškeré podklady letos nově naleznete na informační desce na webovém portále Integri G5i dostupném na www.sbdprachatice.cz**, do něhož jste všichni obdrželi přístupové údaje společně s vyúčtováním služeb v dubnu 2025, nebo na informační desce v sídle družstva, kde jsou k dispozici k nahlédnutí členům družstva během úředních hodin. Delegáti obdrží navíc oficiální pozvánku v papírové podobě na svou doručovací adresu.

Rádi bychom touto cestou povzbudili všechny členy družstva, aby své náměty k projednání včas konzultovali se svými delegáty, kteří by je mohli na shromáždění přednést. Zároveň apelujeme na samotné delegáty, aby svou účastí zajistili hladký průběh a usnášeníschopnost jednání. V případě, že se nemůžete dostavit, prosíme o včasné předání informací a podkladů vašemu náhradníkovi. Vaše zodpovědná účast nám pomůže vyhnout se organizaci náhradního shromáždění, které by pro družstvo představovalo zbytečnou finanční i administrativní zátěž. **(LT)**

Naše družstvo opět pomáhá – rozhodli jsme o poskytnutí finančních darů

Stejně jako v posledních dvou letech, i koncem minulého roku představenstvo rozhodlo, že část finančních prostředků z výnosů našeho družstva věnuje na podporu organizací, které pomáhají lidem v těžkých životních situacích. **Po zvážení několika podnětů jsme se jednohlasně shodli na rozdělení celkové částky 100 000 Kč mezi tři významné charitativní projekty.**

Největší část daru, konkrétně 50 000 Kč, putuje do Hospice sv. Jana N. Neumanna, o. p. s. v Prachaticích. Tuto částku jsme rozdělili tak, aby podpořila všechny klíčové služby, které hospic poskytuje – 17 000 Kč obdrží lůžková část, 16 500 Kč Domov Matky Vojtěchy a zbývajících 16 500 Kč podpoří fungování Domácího hospice sv. Jakuba.

Dalších 25 000 Kč jsme se rozhodli věnovat nadaci Dobrý anděl, která dlouhodobě a adresně pomáhá rodinám s dětmi, v nichž rodiče nebo děti bojují s rakovinou či jiným vážným onemocněním. Posledních 25 000 Kč pak obdrží organizace DEBRA ČR, z. ú., která poskytuje nezbytnou odbornou péči lidem trpícím vzácným onemocněním tzv. motýlích křídel. Věříme, že tyto příspěvky pomohou tam, kde je to nejvíce potřeba, a že i vy toto rozhodnutí o podpoře dobré věci uvítáte.

(LT)

Dočasná výjimka ze stanov družstva pro ukrajinské občany se speciálním pobytovým vízem v ČR bude končit

Rádi bychom vás informovali o rozhodnutí představenstva týkajícím se **ukončení dočasné výjimky ze stanov, a to k 31. 12. 2026, jež byla přijata členy představenstva v březnu 2022 a umožňovala členům družstva poskytnout ubytování ukrajinským občanům prchajícím před válečným konfliktem.** Původním záměrem této výjimky byla okamžitá solidární pomoc lidem v tísni a poskytnutí zázemí na dobu nezbytně nutnou, než si zajistí standardní bydlení. Vzhledem k uplynutí delšího časového období se nyní družstvo vrací k běžnému režimu dle platných stanov.

Vzhledem k tomu, že se jednalo o mimořádné a časově omezené opatření, bylo nyní stanoveno, že tato výjimka definitivně zanikne ke konci roku 2026. Pokud budete v průběhu roku 2026 žádat o přenechání bytu nebo jeho části do užívání občanům Ukrajiny se speciálním pobytovým vízem, budou tyto žádosti schvalovány již pouze na dobu určitou, a to s maximálním termínem trvání do 31. prosince 2026. Od začátku roku 2027 se režim užívání bytů plně vrátí k pravidlům zakotveným ve stanovách družstva. Věříme, že toto včasné oznámení poskytne všem zúčastněným dostatek prostoru pro vyřízení potřebných záležitostí. **(LT)**

Společné prostory nejsou odkladiště a proč je nutné zajistit pravidelné požárně preventivní prohlídky

Všichni jistě chceme bydlet v hezkém a bezpečném domě. Někdy se ale stane, že se společné prostory, jako chodby, kočárkárny, kolárny, nebo sušárny nenápadně změní v odkladiště věcí, které se nám „momentálně nehodí do bytu“. Proč je to problém, který jako vlastníci a správci bytového domu musíme důsledně řešit? **Pravidelné požárně preventivní prohlídky neprovádíme pro radost, ale proto, že nám to ukládá zákon o požární ochraně, jejichž cílem je zajistit, aby se v případě požáru dům nestal pastí.** V našich bytových domech má schodiště standardní šířku 110 cm, přičemž tato šířka není náhodná, ale je navržena tak, aby umožnila bezpečné vyhnutí dvou osob nebo průchod záchranářů s nosítky. Jakýkoliv předmět, který tuto šířku zužuje (botník, kolo, květináč), totiž ohrožuje plynulou evakuaci a i kdyby předmět v průchodu nebránil, na únikové cestě nesmí být žádný hořlavý materiál (dřevěné botníky, plasty, textilie), poněvadž tyto věci při požáru uvolňují toxický kouř, který je v uzavřeném prostoru schodiště často nebezpečnější než samotné plameny. Sušárny, prádelny, kočárkárny, kolárny atp. mají svůj jasný vymezený účel. V sušárně se má sušit prádlo, v kočárkárně mají být uloženy kočárky a jízdní kola. Jakmile se zde začne hromadit hořlavý odpad, mění se tyto prostory v neřízené sklady paliva. Každý prostor v domě je proto v souladu s projektovou dokumentací zkolaudován k určitému účelu.

Pokud by však někdo chtěl např. sušárnu, kolárnu, nebo kočárkárnu využívat jako sklad nebo dílnu, nelze tak učinit bez úředního postupu. **Pro tento účel je nutné vyřídit na stavebním úřadě tzv. rekolaudaci, ke které se musí doložit projekt stávajícího a nového stavu bytového domu s požárně bezpečnostním řešením vypracovaný projektantem s autorizací. Bez tohoto kroku je jakákoliv změna užívání v rozporu se stavebním zákonem a zákonem o požární ochraně.** Pokud kontrola ze státního požárního dozoru (Hasičský záchranný sbor) zjistí závady, čelí družstvo a potažmo tak všichni nájemníci a vlastníci bytů v předmětném domě riziku vysoké pokuty, která se může vyšplhat až do výše několika set tisíc korun. Pokud je viník jasný, bude správce pokutu vymáhat přímo po něm, avšak pokud viníka nelze určit, zaplatí se pokuta z fondu oprav daného domu a peníze například na opravu střechy tak zbytečně skončí v rukou státu.

Navíc, dojde-li k požáru a pojišťovna zjistí neřešené závady uvedené v protokolu požárně preventivní prohlídky, má pojišťovna právo výrazně zkrátit, anebo dokonce úplně odmítnout vyplacení pojistného plnění. Všichni se zcela jistě chceme vyhnout jak zbytečným sankcím, tak zajistit bezpečnost nás všech. U každého předsedy samosprávy, domovního důvěrníka nebo na technickém úseku družstva je proto k dispozici k nahlédnutí protokol z provedené požárně preventivní prohlídky, kde jsou konkrétní závady a neoprávněně odložené věci vypsány a každý uživatel bytu, ač se jedná o nájemníka či vlastníka jednotky, má právo se s tímto protokolem seznámit. Prosíme vás, abyste si v protokolu ověřili, zda se některé z uvedených závad netýkají právě vás a mohli jste tak neprodleně odstranit své věci ze společných prostor. Společné prostory patří všem, a nejen čisté schodiště je společnou pojistkou pro hladký průběh případné evakuace osob v případě požáru. **(RH)**

Každý nájemce má povinnost udržovat své kontaktní údaje u družstva nebo předsedy samosprávy v aktuálním stavu

V souladu s občanským zákoníkem a platnými stanovami našeho bytového družstva, připomínáme všem nájemcům jejich zákonnou povinnost **udržovat veškeré kontaktní údaje předané družstvu a předsedovi samosprávy nebo domovnímu důvěrníkovi v aktuálním stavu,** neboť disponování funkčním telefonickým spojením nebo e-mailovou adresou je nezbytným předpokladem pro operativní řešení případných havarijních stavů, jako jsou úniky vody, plynu či poruchy topné soustavy atd., které mohou bezprostředně ohrozit majetek i bezpečnost ostatních obyvatel domu.

Zároveň upozorňujeme, že ustanovení § 2269 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a čl. 34 odst. 5 stanov družstva **výslovně ukládá nájemci povinnost, aby v případě své plánované nepřítomnosti v bytě, která má trvat déle než dva měsíce, včas informoval pronajímatele o této skutečnosti a současně určil kontaktní osobu, která bude po dobu jeho absence disponovat klíči od bytu a v případě nezbytné potřeby zajistí jeho okamžité zpřístupnění,** přičemž nesplnění této oznamovací povinnosti může být posouzeno jako závažné porušení povinností nájemce se všemi z toho vyplývajícími právními důsledky. Včasné předání těchto informací slouží výhradně k ochraně společných zájmů a k zamezení vzniku škod velkého rozsahu, neboť v krizových situacích, kdy hrozí prodlení, by nedostupnost bytu mohla vést k nutnosti násilného vniknutí do bytu za asistence Policie ČR či hasičského záchranného sboru, což pro dotčeného nájemce představuje nejen citelný zásah do soukromí, ale i povinnost uhradit veškeré náklady spojené s opravou dveří a následným zabezpečením prostor. **(LT)**

Rozšíření či zúžení společného jmění manželů o družstevní podíl

Vlastní-li družstevní podíl s právem nájmu družstevního bytu jen jeden z manželů, typicky v případě, kdy podíl, tedy byt, získal jeden z manželů, ještě před uzavřením manželství a nyní by chtěl, aby byl tento podíl ve vlastnictví obou manželů, tzn. aby byl součástí SJM, pak můžete toto změnit jen jediným způsobem. Společné jmění manželů lze totiž jak zúžit, tak rozšířit. Pokud si budete přát společné jmění manželů o tento družstevní podíl rozšířit, pak musíte učinit dohodu manželů dle § 716 a § 717 občanského zákoníku. **Rozšíření SJM o družstevní podíl se provádí notářským zápisem, jelikož se jedná o změnu rozsahu společného jmění manželů, pročež je nutná forma veřejné listiny**, tedy notářský zápis, a to za účasti obou manželů. Jakmile bude notářský zápis o dohodě o rozšíření SJM vyhotoven, pak je nutno jej bytovému družstvu předložit, aby mohlo dojít k potřebné úpravě v evidenci členů, kde vás poté bude bytové družstvo vést jako společné členy družstva se společným právem nájmu družstevního bytu.

Z výše uvedeného však plyne i opačná varianta, a to že společné jmění manželů lze naopak notářským zápisem o družstevní podíl s právem nájmu družstevního bytu zúžit. To znamená, pokud naopak někteří manželé nabyly družstevní byt společně jako manželé a nyní se dohodli, že by pro ně bylo výhodnější, aby družstevní podíl vlastnil jen jeden z nich (typicky, když je jeden z manželů např. podnikatelem), pak je možné SJM v zákonném režimu změnit jeho zúžením a vyčlenit tento družstevní podíl do vlastnictví jen jednoho z manželů.

(LT)

Většina stavebních úprav bytu vyžaduje souhlas družstva nebo osoby odpovědné za správu domu v případě jednotky ve vlastnictví

Vzhledem k tomu, že se nám začínají množit podněty členů družstva na možné nepovolené stavební úpravy bytu, tak v této souvislosti připomínáme, že je vždy třeba družstvo požádat o souhlas s takovou stavební úpravou. Technický úsek družstva na základě zaslané žádosti posoudí, zda se jedná o úpravu, jež vyžaduje udělení souhlasu či nikoliv. Jestliže se jedná o drobnou úpravu v bytě, žadatel obdrží z družstva oznámení, že daná úprava nepodléhá souhlasu a nájemce smí drobné úpravy v bytě bez dalšího provést, v opačném případě je po projednání konkrétní stavební úpravy představenstvem žadateli vystaven souhlas s podmínkami, které je třeba při dané stavební úpravě dodržet, kdy kopii tohoto souhlasu obdrží i domovní důvěrník domu. Tento souhlas se uděluje na jeden rok, kdy po oznámení, že je stavební úprava dokončena, ověří technik družstva, zda byly veškeré úpravy provedeny v souladu s uděleným souhlasem.

Toto vše vychází jak ze zákona o obchodních korporacích, tak ze stanov družstva, kde je konkrétně v čl. 39 uvedeno: ***„Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v družstevním bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Neodstraní-li nájemce na výzvu družstva tyto provedené úpravy a změny, považuje se takové jednání za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu. V domě rozděleném na jednotky musí být stavební úpravy oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku.“*** V některých případech však souhlas se stavební úpravou udělen není, a to je zejména v případech, kdy by mělo dojít k zásahu jak do nosné, tak do nenosné konstrukce domu, např. vybouráním otvoru ve zdi, nebo přesunem vstupu do místnosti z jiné části bytu. Touto problematikou, která je aplikovatelná i na družstevní byty, se ostatně zabýval již mnohokrát i Nejvyšší soud ČR, který např. v rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 3153/2024 judikoval, že vytvořením dveřního otvoru v nenosné zdi mezi dvěma jednotkami je zásah do společných částí domu, bez ohledu, zda je vnitřní příčka nosná či nenosná a jedná se tak o změnu společné části domu, jež vyžaduje předchozí souhlas vlastníka (družstva) či všech spoluvlastníků jednotek nebo společenství vlastníků jednotek (SVJ). Vzhledem k tomu, že v tomto případě odmítlo dát SVJ se zásahem do společné části domu dodatečný souhlas, domáhalo se SVJ u soudu úspěšně odstranění nepovolené stavební úpravy. Nejvyšší soud rozhodl, že absence souhlasu SVJ představuje porušení zákonné povinnosti vlastníka jednotky a zásah do práv ostatních vlastníků.

Na základě shora uvedeného tak plyne, že jak nájemce bytu, tak vlastník jednotky, nesmí bez svolení družstva nebo osoby odpovědné za správu domu a pozemku, jakkoliv zasáhnout do společných částí domu, byť i minimálně. Vlastník jednotky má sice dle § 1175 občanského zákoníku právo stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části domu, avšak nesmí ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu. I v tomto případě platí, že vlastník jednotky v souladu s § 1182 odst. 2 občanského zákoníku umožní osobě odpovědné za správu domu na základě předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.

(LT)

Cena tepla 2017 – 2026

Cena tepla v Kč / GJ včetně DPH - domy centrálně vytápěné

DPH %		15%	15%	15%	10%	10%	10%	10%	12%	12%	12%	12%
lokalita		2017 skutečnost	2018 skutečnost	2019 skutečnost	2020 skutečnost	2021 skutečnost	2022 skutečnost	2023 skutečnost	2024 skutečnost	2025 záloha	2025 skutečnost	2026 záloha
Prachatice	teplo	693,88	698,05	695,41	691,57	688,27	689,92	689,92	797,66	1198,62	**1165,02**	1198,62
	TUV	651,50	655,50	652,87	649,28	646,18	647,73	647,73	748,88	1125,32	**1093,77**	1125,32
Vimperk		701,50	694,60	706,10	675,40	664,40	719,40	799,70	814,24	936,32	**916,16**	936,32
Lhenice		639,25	653,75	706,32	680,93	664,79	955,06	1182,76	1088,10	1062,88	**1026,83**	1003,52
Volary		701,50	663,55	688,85	616,00	663,30	671,00	837,80	1217,44	1064,00	**1010,24**	1064,00
Vl. Březí		744,00	740,00	736,00	698,50	720,50	737,00	810,70	949,76	0,00	**0,00**	0,00
Husinec		609,50	609,50	609,50	583,00	583,00	643,50	1012,00	1097,60	1097,60	**980,00**	896,00
Zdíkov		509,52	521,87	557,03	425,54	449,60	556,24	679,94	689,14	704,09	**657,92**	675,28

Cena plynu v Kč / GJ včetně DPH - domácí plynové kotelny

DPH %	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%		21%	
Husinec 3	285,70	284,10	338,32	329,06	264,44	285,38	620,74	730,58		**505,66**	
Volary 154	279,69	282,57	342,43	331,72	267,99	291,11	626,95	745,30		**617,61**	
Volary 503	273,76	273,92	333,02	324,63	259,84	279,26	599,62	725,94		**575,66**	
Netolice 558	400,59	401,08	416,60	422,28	401,79	584,06	825,18	722,22		**640,87**	
Netolice 559	399,96	401,91	417,43	420,99	404,59	505,43	824,16	638,44		**629,21**	
Netolice 562	276,54	274,82	328,86	331,83	258,18	279,95	604,93	725,90		**573,42**	
Netolice 574	400,69	400,55	417,06	421,92	404,17	582,03	842,09	722,56		**627,91**	
Netolice 575	274,14	276,49	331,33	323,97	249,23	277,62	616,90	725,50		**578,56**	
Netolice 656	400,18	401,40	417,99	421,92	397,60	595,36	839,77	721,73		**627,43**	
Čkyně 279	399,00	404,47	409,89	420,22	399,73	624,98	844,97	697,95		**616,43**	
Vl.Březí 407 - 408								622,01		**580,55**	

(JK)

TELEFONNÍ ČÍSLA:

Ústředna: 388 331 186, 388 331 189
E-mail: info@sbdprachatice.cz
www.sbdprachatice.cz

Předsedkyně družstva: **Mgr. Lenka Treglerová**
388 331 186, 723 173 187

Vedoucí TÚ: **Rudolf Hanzal**
388 331 186, 723 723 950

Technik údržby: **Ing. Luboš Majer**
388 331 186, 725 959 946

Podnikový právník: **Mgr. Lenka Treglerová**
388 331 186

Vedoucí EÚ: **Jitka Kováříková**
388 331 224

POHOTOVOSTNÍ SLUŽBA SBD:
Firma: **Energie AG Teplo Vimperk, s. r. o.**
Dispečink havarijní služby: **724 322 335**
opravy: havárie topení, vodoinstalace, plynu, atd.

HAVARIJNÍ SLUŽBY:
Energie AG Teplo Vimperk: 724 322 335
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

ÚŘEDNÍ DNY:
pondělí: 7.30 – 11.00 11.45 – 17.00 hod
středa: 7.30 – 11.00 11.45 – 17.00 hod
ostatní dny po domluvě:
úterý: 7.30 – 11.00 11.45 – 16.00 hod
čtvrtek: 7.30 – 11.00 11.45 – 16.00 hod
pátek: 7.30 – 11.00 11.45 – 14.00 hod

Data a informace jsou aktuální k 27. 3. 2026.