



3 / INVESTICE

CHCEME STAVĚT

Na základě velkého ohlasu se SBD Děčín rozhodlo svůj investiční

záměr v podobě výstavby družstevních řadových domů rozšířit.



8 / PREVENCE

PODĚKOVÁNÍ MINISTRYNĚ JANY MALAČOVÉ

Nečekaný dopis z Vlády

ČR děkuje za přijatá protiepidemická opatření vedoucí k udržení pracovních míst.



15 / HYGIENA

RUS DOMÁCÍ V PANELOVÉM BYTĚ

16% alergií je v ČR způsobeno švábami a rasy.

Bývají častým spolubydlícím nájemníků s nižší sociální a hygienickou úrovní.



28 / PF 2021

SLOVO ZÁVĚREM

V mnohém výjimečný rok 2020 máme za sebou. Do Nového roku 2021 Vám

preji pevně zdraví, dostatek sil a klidu.
Ing. Jiří Chára, ředitel SBD Děčín

Jubilea severočeských bytových družstev

SBD Děčín počítá svůj začátek existence shodně se zápisem u KS v Ústí nad Labem od 1.6.1966.

V roce 2020 mu tedy bylo oficiálně již 54 let. Je to dlouhá doba a zároveň určitá záruka. Za tu dobu jsme přečkali mnohé nástrahy a je tím i velký předpoklad, že obstojíme i před těmi příštími.

Zcela otevřeně však musíme přiznat, že v tom „nejsme sami“. Podobnou historii píší i jiná družstva.

V roce 2020 jsme si například připomněli kulatá výročí těchto družstev (či samostatných SVJ) zastoupených v severočeské Radě BD:

60 let Stavebního bytového družstva SCHZ Litoměřice

50 let Družstva pro výstavbu a správu garáží Chomutov

30 let SBD Bílina

30 let BD Doubravan Teplice

20 let SVJ Opavská Teplice

Všem jmenovaným gratulujeme!!

No a v roce 2021 oslaví 70 let trvání náš nejstarší člen rady LBD Děčín.

Jak šel čas...

První bytová sdružení vznikala v českých zemích v 80. letech 19. století. Jejich účelem byla péče o zabezpečení levného bydlení pro dělníky a zaměstnance. Zákony o daňových výhodách podnítily na sklonku 19. století četnější zakládání stavebních a bytových družstev.

1908 – v českých zemích 99 by-

tových družstev

1912 – 355 bytových družstev
Období 1918 – 1939

Po vzniku Československa bylo v průběhu let 1918 – 1938 vydáno osm zákonů, které znamenaly značnou podporu vývoje stavebních a bytových družstev, neboť upravovaly poskytování úvěrů a daně v jejich prospěch.

Tím docházelo ke zkvalitňování bytového fondu pro slabší

sociální vrstvy. Doplnkovou činností byla kulturně společenská činnost, kdy bytová družstva zřizovala knihovny, společenské místnosti, hřiště apod. Kromě toho existovala družstva, která si dala za cíl stavět a provozovat společenské místnosti pro politické, spolkové a kulturní účely – tzv. družstva pro stavbu spolkových a dělnických domů.

► pokračování na straně 2

Úvodní slovo ředitele družstva



Vážené čtenářky, vážení čtenáři, bez mučení přiznávám, že napsat jakékoliv úvodní slovo tak,

aby bylo v době vydání tohoto čísla ZPRAVODAJE alespoň částečně aktuální je zhora nemožné.

Nic se v uplynulých letech tak překotně neměnilo, jako je to v době, kterou právě prožíváme (nebo přinejmenším v době, která panovala v okamžiku, kdy jsem psal tyto řádky).

Nic není, jak bylo dříve a my prožíváme situace, které jsme do začátku roku 2020 znali leda tak z nejrůznějších katastrofických filmů a knih. Změnila se k nepoznání nejenom naše země ale i celý svět. A je ve hvězdách, bude-li ještě někdy takový, jako byl před touto ohavnou pandemií koronaviru. Přesto bych si to moc přál.

Malou útěchou nám může být, že život se nezastavil ani v této přetěžké době. Malým důkazem toho budiž tento náš ZPRAVODAJ a články, které v něm naleznete.

Přeji vám klidné, krásné dny, a hlavně pevné zdraví!

Jiří Chára



Jubilea severočeských bytových družstev

► pokračování ze strany 1

Zajímavost: Bratři Josef Čapek a Karel Čapek postavili svou vilu na Vinohradech jako členové stavebního družstva. Josef Čapek byl po určitou dobu předsedou tohoto družstva. Dr. Karel Čapek byl v letech 1924 – 1936 členem představenstva Družstva Národního divadla.

2. světová válka a okupace Československa

- nucená reorganizace
- trosky družstevního hnutí násilně sjednoceny německými okupanty do jimi vytvořených svazů a ústředí – umrtvení družstevního života
- do družstevních organizací byli dosazeni němečtí vládní komisaři
- odbojáři a oběti války mezi družstevními funkcionáři, členy a pracovníky

Období 1945 – 1989

17. května 1945 ustavení centrály sjednoceného družstevnictví Ústřední rady družstev,

Ústřední rada družstev na základě zákona 24. července 1948 vrcholnou organizací sjednoceného družstevnictví, soustřeďovala a organizovala všechna družstva, jejichž členství v ÚRD bylo povinné

- zánik družstevních svazů – v ÚRD pro jednotlivá družstevní odvětví samostatné odbory
- únor 1948 – konec demokratického vývoje
- 50. léta 20. století – hrubé porušování zákonnosti a deformace
- 23. 7. 1952 – Usnesení politického sekretariátu ÚV KSČ – Návrh směrnic k reorganizaci družstev spotřebních, výrobních a bytových: V roce 1959 vytvořen nový typ družstva – stavební bytové družstvo SBD – finanční příspěvek státu. Kromě toho existovalo LBD – lidové bytové druž-

stvo. Řízení stavebních bytových družstev bylo svěřeno národním výborům. Na ÚRD přešlo teprve v roce 1964, národním výborům zůstala pravomoc plánovat a řídit přípravu i realizaci veškeré soustředěné bytové výstavby.

Vznikla nová kategorie tzv. stabilizační bytová výstavba. Po roce 1968 došlo k vyčlenění bytových družstev z pravomoci ÚRD a v roce 1969 vznikl samostatný Český svaz bytových družstev.

Z potřeby realizovat další zájmy a potřeby občanů ve sférách blízkých bytovému družstevnictví vznikla „družstva vzájemné občanské pomoci“, jako např.: družstva pro výstavbu rodinných domků, garáží, družstva rekreačních, vodovodní, družstva zahrádkářů, družstva pro elektrifikaci osad apod.

Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD) zformován v roce 1992.

Zákon o vlastnictví bytů je zkrácený název zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Důležitou součástí tohoto zákona byla definice „prohlášení vlastníka“, pomocí kterého šlo rozdělit bytový dům na jednotlivé bytové jednotky v katastru nemovitostí.

Od 1. ledna 2014 byl zrušen novým občanským zákoníkem. Od devadesátých let vznikají tisíce nových družstev a SČMBD plní i úlohu výchovy a vzdělávání.

Redakce ZPRAVODAJE
s využitím materiálů SČMBD

Lex COVID



ZPRAVODAJ SBD Děčín se zpravidla rodí 2 – 3 měsíce.

Sbírají se podklady, fotí se stavby či jiné akce, píšou se články, provádí korektury a několik týdnů padne na vlastní výrobu

a distribuci. Nejsme profesionálové, děláme to proto, že věříme ve smysluplnost tohoto časopisu, a děláme to rádi.

Do tohoto čísla jsme plánovali přinést ucelený přehled opatření, které se týkají bezprostředně každého z nás. Tzv. Lex COVID, tedy zákon č. 191/2020 Sb., o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na osoby účastnící se soudního řízení, poškozené, oběti trestných činů

a právnické osoby a o změně insolvenčního zákona a občanského soudního řádu, jak zní celý název zákona.

Zcela logicky jsme nakonec museli uznat, že něco takového při pololetní periodě vydávání Zpravodaje není možné. Nikdy v našem dosavadním životě asi neplatilo přilehavěji, že nic není staršího, nežli včerejší noviny.

Proto aktuální informace o

dopadech koronavirové pandemie na činnost družstva a SVJ směřujeme pouze na naše webové stránky. A ještě podrobnější informace je možné čerpat na stránkách SČMBD.

Bude-li jednou po všem, rádi pro vás připravíme ucelený přehled jednotlivých opatření tak, jak šel čas.

Děkujeme za pochopení.

Redakce ZPRAVODAJE

Vlevo webové stránky SBD Děčín (sbddecin.cz), vpravo Svazu českých a moravských bytových družstev (scmbd.cz).

Chceme stavět!

V minulém čísle Zpravodaje jsme psali o investičním záměru našeho družstva vrátit se k družstevní výstavbě.

První vytipovanou lokalitou, vhodnou v souladu s územním plánem města Děčína k výstavbě družstevních domů, byly Folknáře, konkrétně pozemek p.č. 531/1. U tohoto pozemku jsme si nechali provést investiční analýzu, včetně prověření územně plánovací dokumentace. Z tohoto prověření vyplynulo, že nejefektivnější variantou družstevní výstavby by zde byly řadové domy (předpoklad 18 – 22 objektů). Domy by mohly disponovat předzahrádkou a vestavěným garážovým stáním.

Soudě podle ohlasů na tuto krátkou zprávu, by o tyto družstevní domy byl opravdu značný zájem.

Proto představenstvo ve spolu-

práci s vedením družstva vytypovalo dvě další lokality: návrhová lokalita č. IV/2 (pozemek p.č. 460/1 a 460/6) v k.ú. Podmokly a návrhová lokalita č. IV/1 (pozemek p.č. 168/53, 168/54 a 168/56)

v k.ú. Podmokly, pro které bude vypracován investiční záměr, včetně zjednodušené „ekonomiky“.

O nové družstevní výstavbě se mluví a píše už zhruba třetím ro-

kem. Výhody jsou jasné – nabízí skvělou alternativu pro všechny, kteří hledají nové bydlení bez nutnosti hypotéky. Úvěr na jednotlivé byty si totiž u banky neberete vy, ale družstvo. Vy musíte uhradit pouze tzv. členský vklad, jenž má hodnotu 25–35 % celkové ceny bytu nebo domu. Zbýlých 65–75 % ceny bytu splácíte družstvu v rámci nájemného po dobu následujících 20–25 let.

V okamžiku, kdy budeme mít na papíře investiční záměr, vstoupíme do jednání s městem. Teprve potom se rozhodneme, zdali tento náš projekt nové výstavby moderních řadových družstevních domů předložíme k projednání a schválení nejvyššímu orgánu družstva, tedy shromáždění delegátů.

Redakce ZPRAVODAJE



Na obrázku vidíte jednoduchou ilustrativní podobu družstevních domů v lokalitě Folknáře. Je to trochu jiné bydlení nežli to, na které jsme ve spojení s termínem družstevní zvyklí, že?

Konference Rady bytových družstev severočeské oblasti

Dne 17. září 2020 se v konferenčním salónku Hotelu Koliba v Litoměřicích uskutečnila již 32. konference Rady bytových družstev severočeské oblasti.

Jednání se účastnili delegáti jednotlivých družstev severočeského kraje. Naše družstvo tentokrát zastupoval předseda představenstva Ing. Ivo Jeřábek (ředitel družstva Ing. Jiří Chára byl rádně omluven).

Program konference byl poměrně široký a obsahoval celkem

jedenáct bodů: Zahájení – úvod, jmenování zapisovatele a schválení programu konference; volba předsednictva, komisi a skrutátorů; kontrola plnění úkolů z minulé konference rady; zpráva předsedy rady p. Františka Ryby o činnosti rady; zpráva o hospodaření rady za rok 2019 a rozpočet rady na rok 2020; informace člena představenstva SČMBD Praha o činnosti a hospodaření svazu; informace zástupce kontrolní komise o činnosti KK svazu; zpráva mandátové komi-

se; volba delegátů na VH svazu; diskuse; usnesení 32. konference Rady bytových družstev severočeské oblasti a závěr.

Byli schváleni zástupci rady do komisi svazu – za naše družstvo byl jmenován Ing. Jiří Chára za člena technické komise svazu.

Důležitým bodem každoroční konference je volba delegátů na Valnou hromadu SČMBD a schválení materiálů k VH. Za okres Děčín byl navržen a všemi hlasy zvolen ředitel SBD Děčín Ing. Jiří Chára.

Na závěr konference poděkoval předseda rady p. František Ryba přednášejícím a komisím za přípravu a předložení zpráv a delegátům za aktivní přístup. Nezištnou výměnu zkušeností a poznatků a vzájemnou spolupráci členů v radě považuje jako velice cennou a přínosnou. Zvolené delegáty na valnou hromadu svazu pak vyzval k zastupování rady a všem zástupcům družstev popřál úspěšné následující období do konce roku.

Redakce ZPRAVODAJE



Hotel Koliba v Litoměřicích poskytuje přiměřeně důstojné místo pro konání takto významných akcí, jakou bezesporu je i konference Rady bytových družstev severočeské oblasti.

Zpráva o činnosti Rady bytových družstev severočeské oblasti

Krátkou informaci o 32. konferenci Rady bytových družstev severočeské oblasti jsme vám přinesli na jiném místě tohoto Zpravodaje.



V jejím úvodu přednesl předseda severočeské rady, pan František Ryba, zprávu o její činnosti. Zaznělo v ní mnoho zajímavého, proto vám ji zde přetiskujeme v nezkrácené verzi.

Vážené delegátky, delegáti, hosté,

po roce se opět scházíme na konferenci naší rady, která je nejvyšším orgánem spolupracujících bytových družstev organizovaných ve SČMBD v Ústeckém a Libereckém kraji.

Úvodem mi dovolu, abych vás, tak jako to děláme vždy, informoval o aktuálních vybraných číslech ze statistiky rady. Tato čísla již máte k dispozici, ale pro přehled je určitě užitečné je na konferenci zmínit.

V radě máme aktuálně celkem 35 subjektů, a to všech typů. Máme 14 Bytových družstev, 10 Stavebních bytových družstev, 4 Okresní stavební bytová družstva, 1 Lidové bytové družstvo, 5 Společenství vlastníků jednotek a 1 Družstvo pro výstavbu a správu garáží.

Celkem vlastníme 32 312 družstevních bytů a spravujeme 73 488 bytů, a to jak družstevních bytů převedených do vlastnictví, tak jiných malých a samostatných BD či SVJ. To vše představuje 2 402 domů. K tomu spravujeme 2 981 družstevních garáží a dalších 1 103 nebytových prostor a garáží vlastníků. Za rok 2019 se převedlo do

vlastnictví celkem a tady musím říct pouze 791 bytů.

Průměrný poplatek na správu družstevního bytu činí 194 Kč měsíčně.

Průměrný měsíční nájem na metr čtvereční je 41 Kč a průměrné služby na byt a měsíc činí 2 503 Kč. V minulém roce jsme vynaložili na opravy 530 mil. Kč a na dlouhodobé záloze vykazujeme částku 1 miliarda 123 mil. Kč.

Trvale největším problémem většiny našich družstev jsou dluhy na nájemném z družstevních bytů a úhrad za užívání bytu u vlastníků bytů. Ve statistice zpracované pro svaz byly nyní dluhy podrobněji specifikovány, aby mohl svaz lépe argumentovat u státních orgánů a politiků za potřebné legislativní změny. Začaly se sledovat takzvané nedobytné pohledávky a svaz žádá družstva o konkrétní příklady pro zveřejnění a medializaci. Jde hlavně o případy, kde již byly dluhy jednotlivce přerozděleny na ostatní bydlící v domě. Jsme si určitě všichni vědomi toho, že bez těchto konkrétních příkladů nedojde ke změně legislativy. Konkrétní dluhy nájemců družstevních bytů vůči družstvům činí v současnosti celkem 35 mil. Kč a vlastníků bytů vůči družstvům 50 mil. Kč. Nedobytné pohle-

ních povinností člena je platit nájemné, samozřejmě u vlastníka platit příslušné úhrady. Pro celou společnost je nutné, aby si bydlící uvědomili, že když nerušeně čerpají všechny dodávané služby, musejí za ně také platit. Hloupá a nedokonalá legislativa, nevymahatelnost práva, nepochopitelná sociální politika státu a v neposlední řadě nevhodné morální příklady zvláště politiků, umožňují lidem nerušeně neplatit a v klidu bydlet. Zoufalý je také postoj soudů. Základní myšlenkou v soudním líčení s dlužníkem by mělo být, že pokud něco užívám, musím za to platit. Naše soudy však upřednostňují formalitu a bezpodmínečné dodržování i malicherně hloupých předpisů. A není-li něco v pořádku, jsou schopny dlužníka osvobodit a poškodit tak ostatní bydlící. Myslím, že i k tomuto bychom měli začít sbírat konkrétní příklady a svaz by měl vstoupit do jednání například se soudcovskou unií apod. Ještě o tomto problému budu hovořit.

Ještě ke statistice. SVJ s právní subjektivitou nyní spravujeme už 1 158. Na našich družstvech pracuje 270 zaměstnanců, to znamená, že 1 zaměstnanec připadá v průměru na 272 jednotek. Tím uzavírám stručný výčet statistiky. Další údaje máte

Jsem přesvědčen, že jednotlivé akce probíhají plně v souladu s potřebami našich členů a plní jejich očekávání a požadavky. Objeví-li se nějaké připomínky k organizaci nebo obsahu jednotlivých akcí, jsou tyto hned řešeny a pro další akce je vše dolaženo. V souvislosti s postupným převodem bytů do vlastnictví u některých družstev, se zájem o témata na poradách posouvá právě do oblasti správy bytů v SVJ. Máme tak často dva směry obsahu porad – pro klasická BD a pro SVJ, respektive pro správu SVJ. Je to vývoj, který koresponduje se stavem bydlení v České republice a nám nezbyvá, než jej respektovat. Náplň našich porad potom přizpůsobujeme právě tomuto trendu. Doufám, že jsme v tom úspěšní.

Po legislativní smrti, kdy jsme za vydatné pomoci SČMBD upravovali vnitrodružstevní legislativu a legislativu SVJ, jsme ve fázi usazování všech změn. Někde to jde rychleji, někde čekáme na první rozhodnutí soudu k dané problematice. V každém případě ale můžeme konstatovat, že jsme opět legislativní tlaky a změny úspěšně zvládli.

Zásluhu na tom má nejenom naše zkušenost a obětavost našich družstevních pracovníků, ale i celý systém organizace svazu. S minimem pracovníků se daří udržet krok s vývojem ve všech oblastech. Přispívají k tomu také naši aktivně pracující zástupci ve svazových komisích – legislativní, ekonomické, technické a mediální a vzdělávací. Výstupy komisí jsou pro naši činnost užitečné a pomáhají nám v práci na družstvech. Patří se tedy poděkovat všem našim zástupcům za jejich práci v komisích.

Výbor rady svoláváme dle potřeby, hlavně před jednáním představenstva svazu. Zvána jsou všechna družstva rady včetně tzv. malých družstev a SVJ. Už jsme si zvykli, že ti poslední využívají pozvání podle svých časových možností a také podle svých zájmů.



dávky družstevníků a vlastníků bytů jsou pak vykázaný celkem ve výši 61 mil. Kč.

To jsou pochopitelně velmi závažná čísla. Jednou ze základ-

možnost získat na naší radě. Ve Zpravodaji svazu pak máte k dispozici data za ostatní rady i za celý svaz.

Nyní k dalším činnostem rady:

Zpráva o činnosti Rady bytových družstev severočeské oblasti

Porady tradičně dělíme podle odborných oblastí – ekonomové, právníci, technici, předsedové a ředitelé. Zjišťujeme průběžně zájem družstev o konkrétní problematiku a k tomu potom operativně svoláme poradu či schůzku družstev a předmětná témata projednáme.

Stále držíme zásadu, že pokud členské družstvo předloží námět nebo zajímavé téma, snažíme se jej zařadit do programu některé z příštích porad.

Každoročně také svoláváme monotematická jednání k problematice, která se týká družstev a bydlení. Často, pokud je téma opravdu zajímavé, zařadíme je do pravidelného jednání naší rady.

Některá odborná témata předáváme svazu a ten je potom zařadí na konzultační dny, které pořádá.

Letos se věnujeme hlavně právě úpravě stanov SVJ a úpravě stanov bytových družstev. Přidáme-li k tomu legislativní změny, které byly přijaty v rámci novel Občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích, čeká nás opět poměrně náročná práce při aplikování všech novinek do každodenního života družstev a SVJ. Rád bych z tohoto místa poděkoval pracovníkům svazu za přípravu a pomoc.

Přehled porad v roce 2019 pořádaných radou máte v příložených materiálech. O naše akce, jak vidíte v materiálech, je ze strany družstev zájem. Připomínám, že porady často konáme též na různých družstvech rady a máme tak možnost se seznámit se sídly družstev. Je škoda, že současná doba nepřeje pravidelným poradám, seminářům a školením. Není možnost nic pořádně plánovat, protože rozhodnutí vlády a ministerstev jsou konána v podstatě ze dne na den a nekonáním připravených akcí vznikají nevratné škody. To se týká nejenom rady, ale i družstev, jejich samospráv a společenství vlastníků. U posledně jmenovaných se snažíme

alespoň využívat možnosti hlasování per rollam.

Naše družstva řeší v podstatě tři hlavní problémy. Dluhy družstevníků a vlastníků, soužití v domech s nepříznivými jedinci a dokončení technických zhodnocení a oprav našich domů.

Oblast dluhů je pro naše družstva a SVJ velmi zásadní, dovoluji si říci, že v mnoha případech jsou dopady již téměř fatální. Dluhy začínají přímo ovlivňovat hospodaření některých družstev. Způsoby jejich vymáhání nejsou dokonale a nahrávají různým spekulacím na trhu s byty. Množí se nepřehledné exekuce, insolvence a dochází k nevratným ztrátám na družstvech.

Negativní roli, jak jsem již zmínil, hrají i soudy. Jednak řeší žaloby na dlužné nájemné často pomalu a tím vlastně způsobují zvyšování dluhů. Není akceptovatelné, aby od podání žaloby do vydání rozsudku uplynulo několik let. Pamatujeme si příklady z různých zemí, kdy se rozhodnutí soudu počítá na měsíce. Základem soudů by mělo být upřednostňování sedláckého názoru – když něco užíváš, musíš za to také platit. Až potom by se měli soudci prohrabovat formálními záležitostmi, sociálními ohledy a právními teoriemi. Bydlící v domech potřebují rychlé a jednoznačné rozhodnutí, a ne právní teorie o tom, jestli byl předpis předán o den později nebo na vyúčtování chyběl nevýznamný údaj. Obdobné zkušenosti jsou s některými notáři. Ti často vyřídí dědictví až po našich četných urgencích. Není výjimkou, že až za 2 – 3 roky. Každý si spočítá, na kolik naroste dluh na nájmu. Škoda, že soudci a notáři větši-

nou nebydlí v našich domech, zvláště tam, kde jsou dluhy – to by potom pracovali jinak.

Stále narůstajícím problémem, zvláště některých lokalit, je zhoršující se soužití s nepříznivými jedinci, zvláště pak cikány. Máme oblasti, kde již tento problém přerůstá přes hlavu nejenom družstvům, ale i místní samosprávě a represivním složkám. Neustálá snaha o rozptýlení nepříznivých jedinců mezi slušnou většinu, prosazovaná především Agenturou pro sociální začleňování, vede k frustraci většiny a stále větší averzi vůči skupinám, jako jsou právě cikáni. Léta trpělivě pracujeme na tom, aby politici a nejvyšší státní úředníci uznali problém a dokázali jej pojmenovat. To se snad již podařilo. Stále ale cítíme, že vedení státu, vysocí politici a jejich různí podržtaškové jsou zachvácení evropským nešvarem – bez rozmyslu ochraňovat jakoukoliv menšinu proti zlé většině. K tomu potom přispívají různí neziskoví příživníci, kteří jsou schopni dlouholetou práci obratem ruky vrátit na začátek – pochopitelně za naše peníze.

K tomu potom přispívají různí neziskoví příživníci, kteří jsou schopni dlouholetou práci obratem ruky vrátit na začátek – pochopitelně za naše peníze. Nešvarem také je nekontinuitnost řešení problematiky soužití. Teď jsme v období voleb a politici a strany mají plné huby keců a slibů, jak budou soužití a bydlení řešit. Co bude za tři týdny, víme – opět nic, ovšem bude již po volbách.

Je proto stále nutné nepolevovat a oslovovat poslance a senátory nejenom v oblasti naší rady a pokoušet se upozornit a projednat problémové oblasti. Je potřeba se nebát nazývat věci pravými jmény a ukazovat zcela konkrétní příklady. Zatím za tyto aktivity pouze dostáváme nálepku rasistů a nekalých živ-

lů. Naš hlavní cíl ale musí být přiblížit se k řadě států Evropy v oblasti výkonu práv vlastníka nemovitosti, kdy družstva nebo SVJ rozhodují o tom, jak bude s jejich majetkem nakládáno a jak a kým bude užíván.

Opravy domů jsme dlouhodobě zvládli. Rozhodně se při pohledu na naše sídliště nemáme za co stydět. Je jenom škoda, že si toto také neuvědomí stát a není ochoten na opravách bytového fondu více spolupracovat. Bylo by asi zbytečné připomínat, kolikrát jsme předkládali na všech možných místech výpočty, jak, za jak dlouho a v jaké míře se státu vrátí různé dotační tituly. Představitelé státu nedbali a často nechávali náročné opravy na svých občanech. Když se potom objevil nějaký ten dotační titul, byl zase složitější a nedosažitelnější, než ten před tím. Přístup představitelů státu prostě nechápu a považuji jej za vrchol tuposti a ignorance. My všichni víme, že naše opravy nejsou nic drobného nebo přehlédnutelného. Ročně se jedná o stovky milionů korun jenom v naší radě. Celosvazová čísla jsou pochopitelně podstatně impozantnější – tedy pro veřejnost, protože státu je to jedno. Zvláště v této době, kdy se nekontrolovatelně rozhazují stovky miliard korun je těžko pochopitelný letitý přístup k opravám našeho bydlení.

Další oblastí, o které chci hovořit, je spolupráce se Svazem českých a moravských bytových družstev. Ta je tradičně na dobré úrovni. Svaz pro nás provádí potřebná školení techniků, ekonomů, výklady nových zákonů a aktuálně, podle harmonogramu prací legislativně právní komise, předkládá družstvům vzory legislativních materiálů. Konzultační dny si našly svoje místo v pracovním kalendáři družstev a jsou našimi členy hojně navštěvovány. Zástupci naší rady se účastní akcí a jednání pořádaných svazem a příslušných komisí.

► pokračování na straně 6

Zpráva o činnosti Rady bytových družstev severočeské oblasti

► pokračování ze strany 5

Postupně se v radě zapojují družstva do rámcových smluv připravovaných svazem. Běží rámcová smlouva na pojištění uzavřená nově na 5 let a trvají smlouvy na dodávku plynu a elektřiny se společností LAMA, dále na mobilní volání s operátorem Vodafone. Je zřízen svazem Modul Exekutor a Multi-účet CEE. Věřím, že družstva sledují nabídku od svazu, ostatně, každým rokem probíráme tyto smlouvy se zástupci svazu i na Kamzíku.

Věřím, že až to dovolí pandemie, tak budou pokračovat obnovená setkání tří nejvýznamnějších družstevních rad – naší severočeské, západočeské a rady Moravy a Slezska.

Pravidelně si připomínáme kulatá výročí našich družstev. Letos to jsou výročí 60 let Stavebního bytového družstva SCHZ Litoměřice, 50 let Družstva pro výstavbu a správu garáží Chomutov, dále 30 let SBD Bílina a BD Doubraven Teplice vyčleněných z SBD Mír Teplice, 20 let SVJ Opavská Teplice vzniklého

též z SBD Mír Teplice. Příští rok pak slaví 70 let náš nejstarší člen rady LBD Děčín a dále např. 50 let OSBD Liberec a další menší družstva 30 let atd.

Minule jsem ve své zprávě hovořil o úspěšné rekonstrukci našeho sídla v Alešově ulici v Ústí n. L., která byla právě v té době dokončena. Nyní jen konstatuji, že objekt je samozřejmě plně pronajat a funkční, pouze se projevila v některých sklepních prostorách a v zasedací místnosti spodní vlhkost přecházející do stěn zdiva. Proto konáme dnešní

konferenci zde v Litoměřicích. V prostorách suterénu jsou provedeny a vyhodnocovány sondy. Řeší se, co je příčinou vlhkosti, přestože byla při rekonstrukci na objekt udělána rozsáhlá opatření a hydroizolace. O stavu vás budeme informovat.

Závěrem Vám chci popřát klidnou práci a přečkání této bláznivé doby. Naši vzájemnou spolupráci považuji za přínosnou, nezištnou a přátelskou. Za to vám všem patří velké poděkování.

František Ryba

Poděkování paní Kateřině Horákové



O kom že je řeč? No přece o paní Mgr. Kateřině Horákové (na snímku), právničkě z legislativně právního oddělení Svazu českých a moravských bytových družstev.

Toto oddělení spadá pod Odbor metodický, jehož ředitelem je Ing. Martin Hanák. Odbor metodický zajišťuje metodickou, vzdělávací, poradenskou a konzultační činnost pro členy SČMBD včetně metodické pomoci útvarům svazu a dělí se na jednotlivá oddělení.

Oddělení legislativně právní zajišťuje zejména:

- vnitřní i vnější legislativu SČMBD, účast na tvorbě obecně závazných předpisů
- činnost legislativně právní komise SČMBD
- sjednocování výkladu právních předpisů
- spolupráci s vnějšími orgány státní správy, státní moci a soudy
- poskytování metodické po-

moci v oblasti aplikace právních předpisů

- právní porady
- vymáhání pohledávek svazu
- zastupování svazu při soudních a správních jednáních na základě zmocnění
- zpracování návrhu smluv a dohod sjednáváním svazem
- personální agendu

Už z tohoto jednoduchého výpisu činností legislativně právního oddělení je asi zcela zjevné, kolik práce to obnáší v běžném životě a kolik v této nelehké době plné legislativních turbulencí a vládních nařízení v souvislosti s koronavirovou pandemií.

Členským družstvům (a potažmo i SVJ) se dostává ze svazu obdivuhodné množství relevantních informací zpracovaných do přehledných a lehce pochopitelných vzorů, tabulek a doporučení. Kdo se někdy podobnou činností (byť v nesrovnatelně menším měřítku) zabýval, umí si představit, kolik práce se za tím skrývá.

Proto nezbyvá nežli citovanému odboru, oddělení a zejména jmenovitě paní Mgr. Kateřině Horákové, opravdu srdečně poděkovat!

Jiří Chára

a redakce ZPRAVODAJE

Ing. Chalupný navštívil naše družstvo

Ani během doby covidové se práce na Úřadě Rady bytových družstev severočeské oblasti nezastavily.

Byť jste z obrázků jistě vycítili pokus o určitou nadsázku (v reálu je samozřejmě situace stejně složitá, jako ve všech ostatních oblastech), přesto reflektuje skutečnost celkem přesně.

Ředitel úřadu Ing. Ladislav Chalupný dál řídí jeho chod, rozesílá ředitelům a předsedům všech členských družstev důležité dokumenty, informace, aktuality, koordinuje činnost, radí a vysvětluje. Doba je překotná, co platilo včera, dnes už je historií. Často stojí

zákony proti sobě – třeba když je splněna podmínka pro vznik SVJ s právní subjektivitou musí se svolat ustavující schůze za účasti notáře, ale zároveň je zákaz shromažďování více osob. A podobně.

Nikdo asi nezávidí právnímu oddělení svazu. Sotva naformulují výklad jednoho vládního opatření, už je tu nové.

Jsme na tom všichni stejně, přesto cítíme, že tato těžká doba odhalila další doteď přehlíženou pravdu, a sice že družstva prokazují svou dlouhodobou stabilitu, odolnost a odpovědnost vůči svým členům i celé společnosti.

Redakce ZPRAVODAJE



7. října 2020, kancelář ředitele SBD Děčín. Ing. Chalupný právě vyřizuje jeden z mnoha důležitých hovorů...

Činnost představenstva v roce 2020

Ani představenstvu družstva se problémy a omezení spojené s koronavirovou pandemií nevyhuly, přesto se jeho činnost nezastavila ani na okamžik:

A tak si může „odškrtnout“ další úspěšný rok své činnosti, navzdory všem potížím, které ho kvůli covidu-19 provázely.

Představenstvo se scházelo pravidelně každý měsíc, samozřejmě za dodržení všech vládních předepsaných opatření. V několika případech proběhla i jednání mimo zasedání, tedy tzv. per rollam, to když bylo potřeba urgentně reagovat na potřeby chodu družstva. Jednání představenstva se samozřejmě účastnil ředitel družstva, zvana byla také předsedkyně kontrolní komise paní Eva Šmídová a v případě potřeby i jiní zaměstnanci či další hosté.

Za loňský rok byly opět pro-

jednány desítky záležitostí, ať už pravidelných či aktuálních a přijato bylo téměř 50 usnesení. Nejvíce usnesení se týkalo členských záležitostí a stavebních úprav.

Velkou pozornost věnuje představenstvo vývoji dlužných pohledávek a průběžným výsledkům hospodaření, ale i dalším ukazatelům stability družstva. Občas se na představenstvo obrací i jednotliví členové družstva či vlastníci se svými problémy či starostmi.

V příštím období chce představenstvo mírně pozměnit a tím ještě více zefektivnit pravidelná jednání. Například místo jednoho stálého hosta, bude zvat hosty dle potřeby k projednávaným záležitostem. Ti tak budou mít větší prostor pro své vystoupení.

Redakce ZPRAVODAJE



Významné životní jubileum pana Františka Lišky

Dne 12. října 2020 oslavil polokulaté 75 narozeniny pan František Liška, který již více jak 20 let vykonává funkci předsedy samosprávy 282 na adrese Na Valech 1679/3, 1680/5 v Děčíně IV.

Pan Liška je členem družstva od 26.10.1982 a není tajemstvím, že velkou pomocnicí v jeho předsednické práci je mu manželka Jana, se kterou mimochodem oslavili neuvěřitelných 50 let společného manželství.

GRATULUJEME!!

Redakce ZPRAVODAJE



Pan František Liška na fotografii ze dne 25. června 2009, kdy probíhaly dokončovací práce na celkové renovaci budovy. Dům pana Lišky je zhruba ve středu obrázku s oranžovou barvou.

Dům hrůzy už hrůzu budit nebude

Alespoň v to doufají všichni majitelé bytů v okolí Zelené ulice, kde tzv. dům hrůzy stojí. Jedná se o velký panelový dům v Zelené ulici, č. p. 380 v Děčíně III – Starém Městě. Stojí na parcelách číslo 409/12 a 409/13 na LV 1766 v katastrálním území Děčín - Staré Město. Svou přílehavou přezdívkou získal v minulých letech, kdy zde fungovala víceméně ubytovna z drtivé části pro nepřizpůsobivé obyvatele (v politicky korektním prostředí se nově tato

skupina lidí nazývá „osoby bez kompetencí k bydlení“).

Podle toho to zde také vypadalo – kolem domu neskutečný nepořádek, vytahané sedačky a další haraburdí a mezi tím nekonečný hluk do pozdních večerních hodin od posedávajících obyvatel domu. To bylo jaksi prvotním projevem. Druhotným bylo ničení majetku – v okolí zaparkovaných vozidel, v okolí stojících domů, v okolí se vyskytujících zahrad a parčíků. A strach – z vulgárního

napadání, dětských gangů, injekčních stříkaček. A nejhroší ze všeho asi byla beznaděj...

Vše se naštěstí změnilo díky usilovnému a nekompromisnímu přístupu předchozího vedení města v čele s primátorem Jaroslavem Hroudou k původnímu majiteli.

Novým majitelem objektu je dle KN pan Přemysl Mrvík z Prahy, který už začal s celkovou rekonstrukcí zdevastovaného a vybydleného domu.

Redakce ZPRAVODAJE



Práce na rekonstrukci budovy pokračují velice rychle..

Poděkování ministryně práce a sociálních věcí paní Jany Maláčové

Dne 2. listopadu 2020 přišel do datové schránky našeho družstva nečekaně dopis z Vlády ČR, konkrétně od ministryně práce a sociálních věcí, paní Jany Maláčové.



„Každý z nás jistě pociťuje, že v nynější zhoršující se situaci v oblasti pandemického šíření nového typu koronaviru a onemocnění COVID-19 je opravdu nutné udělat všechno pro to, abychom šíření viru zpomalili. Velmi oceňuji, že většina z Vás už kvůli tomu nastavila řadu opatření, a to i přesto, že náhlé organizační změny Vám jistě působí řadu komplikací.“ píše v úvodu svého dopisu.

Zaměstnavatele paní minis-

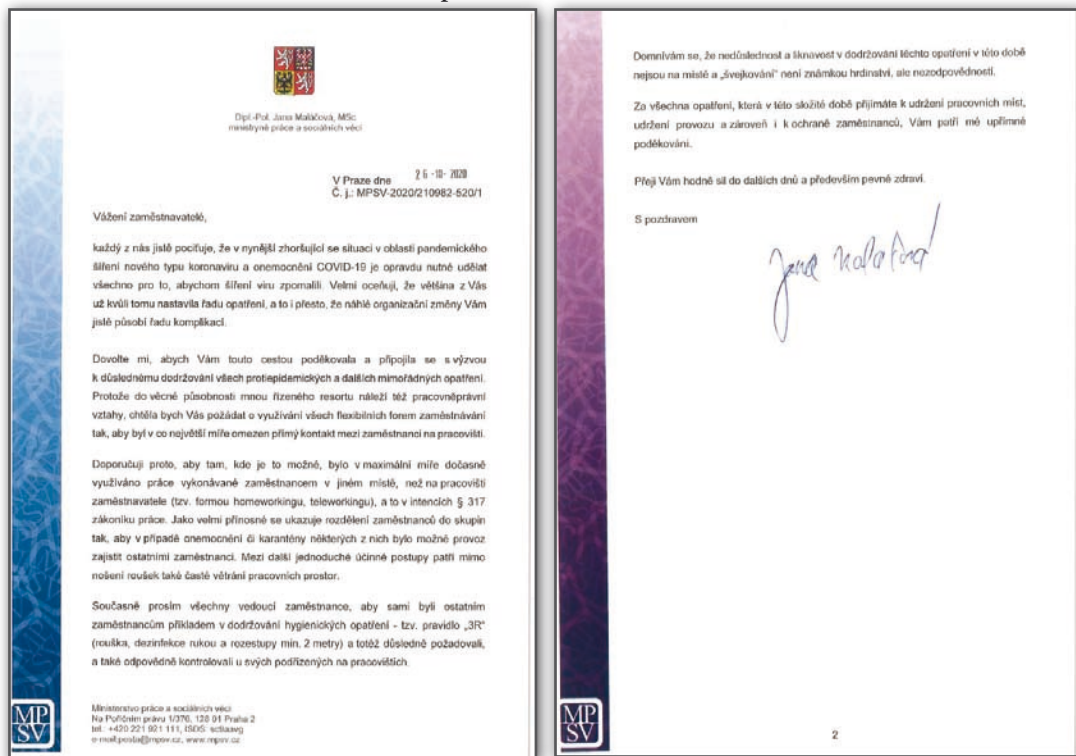
tryně vyzvala kromě jiného k maximálnímu omezení přímého kontaktu mezi zaměstnanci na pracovišti, a také aby vedoucí zaměstnanci šli ostatním zaměstnancům příkladem v dodržování hygienických opatření.

V závěru svého dopisu paní Maláčová uvedla:

„Domnívám se, že nedůslednost a liknavost v dodržování těchto opatření v této době nejsou na místě a „švejkování“ není známkou hrdinství, ale nezodpovědnosti.

Za všechna opatření, která v této složité době přijímáte k udržení pracovních míst, udržení provozu a zároveň i k ochraně zaměstnanců, Vám patří mé upřímné poděkování.“

Redakce ZPRAVODAJE



Nové SVJ v naší správě

Koncem září 2020 jsme obdrželi pozvání na shromáždění Společenství vlastníků Děčínská 173 v České Kamenici.



Na programu jednání bylo mj. projednání rezignace stávajícího výboru společenství, volba nového statutárního zástupce společenství a případná úprava znění Stanov společenství.

Po projednání provozních záležitostí společenství byla předsedkyní paní Jaroslavou Landsmanovou výboru oznámena rezignace členů výboru

a vlastníci byli vyzváni, zda nemá někdo zájem pracovat pro společenství a nechat se zvolit do nového výboru.

Jelikož se nikdo nenašel, což jen potvrzuje celorepublikový trend posledních 2-3 let, byla přednesena nabídka stávajícího správce s tím, že by vykonával funkci předsedy společenství a zároveň nadále zajišťoval správu. Následně byl vyzván k přednesení nabídky i zástupce našeho družstva, který představil přítomným vlastníkům naši činnost a podmínky, za jakých bychom vykonávali funkci předsedy společenství a zajišťovali správu pro společenství my.

Nabídka SBD Děčín byla shromážděním vlastníků přijata. Současně došlo ke schválení změny stanov a ke zvolení

nového statutárního zástupce, kterým bude od 1.1.2021 STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN. Zároveň od stejného data přejde společenství pod naši správu.

Výbor SVJ Děčínská 173 pra-

coval ve složení paní Jaroslava Landsmanová (předsedkyně), pan Milan Adam a paní Lenka Ženčuchová. Za jejich dosa-
vadní obětavou práci pro společenství jim patří velký dík.

Redakce ZPRAVODAJE



Celkový pohled na dům v České Kamenici, ulice Děčínská 173. Decentní barevné provedení, udržované okolí a velmi pěkné vchodové portály včetně květinové výzdoby. V tokovém domě je radost bydlet!

Varování pro SVJ: Zloději míří na vaše účty!

S tímto varováním v závěru roku 2020 přišlo hned několik zpravodajských serverů.



Server peníze.cz napsal: „Společenství vlastníků jednotek jsou v posledních týdnech terčem rozsáhlého podvodu. Základem je zfalšování voleb, krádež identity, a nakonec pokus vybrat peníze z bankovního účtu.“

Jak to v praxi funguje?

Jak známo, společenství vlastníků jednotek (SVJ) si na svém shromáždění může zvolit statutární orgán, který se pak stará o všechno důležité. Může jít buď o kolektivní orgán – takzvaný výbor společenství, nebo jednočlenný – pak mluvíme o předsedovi. V době nouzového stavu kvůli pandemii koronaviru, se však shromáždění konat nemohou, a tak jediným možným způsobem, jak přijmout nějaké kolektivní usnesení je usnesení mimo zasedání, tedy tzv. per rollam.

A právě téhle možnosti se snaží zneužít podvodníci. Vyberou si SVJ bez odborně fungujícího správce a zfalšují podpisy na hlasování ze shromáždění skutečněného formou per rollam, tedy o běží ní k e m . Předsedou pak nechají zvolit „svou“ společnost s ručením omezeným a následně vyrazí do banky, kde požádají o změnu dispozičních oprávnění, aby se dostali k penězům na účtech.

Pro SVJ bez kvalitního správce to může znamenat vážné

komplikace, v krajním případě i likvidaci a ztrátu bytů.

Jak říká Mgr. Jan Eisenrich vedoucí právník AK-Drha, v několika případech dokázali podvodníci tímto způsobem změnit i stanovy.

V čele společnosti, které se pak ve funkci falešných předsedů objevují, jsou zřejmě bílí koně. Jenom v hlavním městě je podobných případů zhruba stovka, ale množí se i pří-

pady v jiných krajích.

Na zmíněnou situaci už zareagovala většina bank, při-

Nejspolehlivější ochranou je tak svěřit své SVJ do správy zkušenému odborně zdatnému správci s mnohaletou zkušeností se správou. Ideálně pak správci, který je zároveň členem SČMBD, který svým členům poskytuje potřebnou kvalitní metodickou i právní podporu.



Tento snímek s tak trochu humornou nadsázkou ilustruje postavení SBD Děčín na poli správců SVJ – ačkoliv obloha halí temné zlověstné mraky, naše budova se těší z jasného slunečního světla.

nejmenším preventivně. Mnohá přijala opatření, která mají zamezit podezřelým změnám v podpisových vzorech SVJ. Jejich konkrétní podobu pochopitelně nechtějí banky zveřejnit, aby tak nedaly návod podvodníkům.

Kromě toho byl dán podnět státnímu zastupitelství ke vstupu do všech podezřelých rejstříkových řízení a současně státní zastupitelství předalo podnět orgánům Policie ČR, k vyšetřování všech podezření.

Za trestný čin podvodu hrozí pachatelům dva až osm let vězení podle výše škody, kterou podvodníci stihli způsobit.

Jak nás informovala Mgr. Kateřina Horáková z legislativně-právního oddělení Svazu českých a moravských bytových družstev, byl již prostřednictvím Vrchního soudu v Praze podán podnět SČMBD k organizačním opatřením na rejstříkových soudech, která by eliminovala riziko podvodných zápisů statutárních orgánů SVJ, o nichž jste byli informováni v tomto článku.

Pravdou ale je, že naše STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN úspěšně funguje již přes 54 let a samozřejmě jsme dlouholetým členem Svazu českých a moravských bytových družstev.

Redakce ZPRAVODAJE,
zdroj: peníze.cz

Průlomový rozsudek:

Společenství vlastníků smí omezit krátkodobé pronájmy

V listopadu 2019 Městský soud v Praze rozhodl (zatím nepravomocně), že společenství vlastníků jednotek (SVJ) může za určitých okolností omezit krátkodobé pronájmy.

Těmi určitými okolnostmi by mohly být např. hluk a nepořádek.

Zhruba před třemi lety se jedno pražské SVJ rozhodlo upravit si stanovy tak, aby krátkodobé pronájmy byly možné pouze

se souhlasem všech ostatních členů. Když pak jednomu vlastníku (cizinci) pronájmy SVJ



Zbožné přání všech slušných majitelů bytů – moci si rozhodovat o tom, kdo bude s nimi jejich domě žít. (Na snímku hlasování SVJ z výborné české komedie Vlastníci.)

zakázalo, protože jeho podnájemci přes Airbnb neustále způsobovali v domě hluk a nepořádek, znečišťování společných prostor domu a samozřejmě i rušení nočního klidu, dotčený vlastník se obrátil na soud, ale spor v první instanci prohrál.

Podle soudu vlastník, který SVJ zažaloval, vykonává své vlastnické právo způsobem, který ostatní vlastníky omezuje ve výkonu jejich zcela totožných

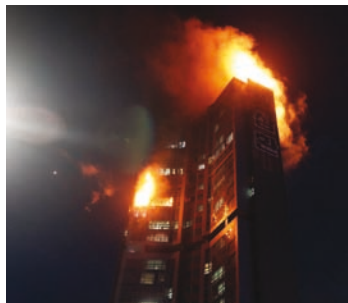
práv. Výkonem vlastnického práva k bytu se podle rozsudku rozumí i právo na nerušený výkon tohoto práva.

Kéž by tento první krůček znamenal celkový obrat ve vnímání práv členů SVJ, kde velice často menšina nepřizpůsobivých nebo dokonce jedinec omezuje ostatní slušné majitele bytů v klidném bydlení a životě...

Redakce ZPRAVODAJE

V Jižní Koreji hořel 33patrový dům

V říjnu 2020 obletěly svět děsivé fotografie hořící výškové budovy. Jednalo se o 33podlažní výškový dům v jihokorejském městě Ulsan.



Přes rychlý zásah hasičských a záchranných jednotek si požár vyžádal téměř stovku zraněných osob. Zranění způsobilo ve většině případů nadýchání se kouřových zplodin.

Ulsan je milionové průmyslové přístavní město na jihovýchodě Jižní Koreje. V požárem zničené budově se kromě bytových jednotek nacházely také kanceláře a provozovny menších společností a živnostníků.

Přestože tentokrát nedošlo k tak katastrofickým následkům na lidských životech jako v jiných případech, i nyní se ukázalo s jakou rychlostí a brutalitou může oheň zničit jakoukoliv budovu. Z těch horších případů vzpomeňme například na zničující požár v 24patrové bytové věži Grenfell Tower. Ten začal 14. června 2017 krátce po jedné hodině v

noci a byl ukončen až den poté. Věž Grenfell Tower se nacházela ve čtvrti North Kensington v západním Londýně. Na následky tohoto požáru zemřelo 72 lidí. Dům pocházel z roku 1974 a bylo v něm 127 bytů. (Psali jsme o tom ve ZPRAVODAJI č. 38.)

Nikdy proto nelze podceňovat nutná protipožární opatření, která se mnohdy dotýkají i pohodlí bydlících. Velmi negativně je i dnes nahlíženo na zákaz umísťování jakýchkoli předmětů ve společných chodbách, které slouží jako únikový prostor.

A co dělat, když už začne hořet?

Pokud už nastane situace, že dojde k zahoření, je vždy vhodné zavolat Hasičský záchranný sbor, který dostatečně a kvalifikovaně požár uhasí. Následně po uhašení požáru je velitelem zásahu sepsán protokol o požáru, který je nutný k hlášení pojistných událostí a je součástí hlášenky pojistné události.

Dále je velmi nutné uvědomit pracovníky technického úseku SBD Děčín, ještě tentýž den, maximálně další pracovní den. Technik může okamžitě reagovat na požadavky uživatele či vlastníka bytové jednotky a je schopen zajistit likvidátora pojišťovny k prohlídce bytové jed-

notky. Dále pak zajistí sanační firmu, která odstraní následky ohně, ale i karcinogenní látky po spalínách.

Další likvidace pak vždy probíhá ve spolupráci s pojišťovnou. Pojistka SBD Děčín zahrnuje mimo jiné i pojištění na živél, mezi které patří i požár.

Jako první a snadná pomoc při hašení jsou ruční hasicí přístroje, které se nachází ve společných částech domu, zvláště pak na chodbách. Proto je i ve

vašem zájmu, pravidelně kontrolovat hasicí přístroje, zda je nějaký vandal nepoškodil, či neodcizil. Pokud zjistíte, že v některé skřínce hasicí přístroj chybí, okamžitě informujte svého předsedu samosprávy či SVJ, aby tato skutečnost byla nahlášena a chybějící či poškozený hasicí přístroj byl včas doplněn či opraven.

*Redakce ZPRAVODAJE,
zdroj BNO News*



Zvláště ve vyšších budovách bývá v případě požáru jedinou únikovou cestou schodiště a spojovací chodby. I malý botník, květináč nebo nějaká skříňka může v nastalém zmatku a tmě znamenat smrtící nebezpečí...

Nepodceňujme nebezpečí požáru



Před třemi lety, v sobotu 28. ledna 2017 ve večerních hodinách, zachvátil jeden z bytů domu

V Sídlišti 380 v Děčíně Boleticích požár, který byt totálně zničil.

Hořet začalo v prvním patře a než se požár podařilo hasičům zlikvidovat, šlehaly plameny podle svědků oknem ven ně-

kolik dlouhých desítek minut. Kromě vyhořelého bytu vznikly velké škody i na dalších bytech a ve společných prostorách domu. Požár se tehdy naštěstí obešel bez zranění.

Přesto se stále setkáváme s neochotou některých lidí dodržovat doporučení požárních preventistů, zejména neumisťovat žádné předměty před vchody do bytů, na chodby a ve společných prostorách, kde brání v případné evakuaci osob. Různé botníky, stoleč-



ky či květinové stojany mohou být sice hezké, ale při požáru se mění ve velké nebezpečí.

Redakce ZPRAVODAJE

Požár se z bytu v prvním patře naštěstí nerozšířil do okolních bytů či dalších pater, celková škoda byla přesto vysoká. Byt, v němž požár vznikl, byl zcela zničen. Další byty byly zakouřeny a poškozeny hasičskou vodou.

Společenství vlastníků Růžová

Vyfotit celý dům ve vlastnictví Společenství vlastníků jednotek Růžová 364, 365, 366, 367 a 368 v Děčíně Starém Městě na jednu fotografii je nelehký úkol.

Jedná se totiž o velmi specifickou a neobvyklou stavbu.

Jak je patrné z počtu popisných čísel má dům s 52 bytovými jednotkami celkem pět vchodů. Dům vypadá pěkně a je na hezkém místě o jehož okolí se vlastníci dobře starají. Popsaná dispozice budovy ovšem přináší majitelům zvýšené náklady na jeho údržbu a opravy.



Společenství vlastníků jednotek Růžová 364, 365, 366, 367 a 368 v Děčíně Starém Městě

Asi nejlépe to vynikne na této velmi zjednodušené infografice.



Na výšku nebo na šířku??		
V této infografice jsme se pokusili názorně předvést, jak by se čistě teoreticky změnily náklady domu na různé typy investic (oprav):		
OPRAVA	NA VÝŠKU	NA ŠÍŘKU
Střecha	500.000,-	1.500.000,-
Vchody	70.000,-	350.000,-
Výtahy	2.000.000,-	5.000.000,-
NÁKLADY CELKEM:	2.570.000,-	6.850.000,-
Z uvedeného přehledu je patrné, že pro stejný počet bytových jednotek se nákladově jeví jako výhodnější jedno vchodový věžák nežli pět vchodový dům.		



Aby lidem v domě ušetřili nemalé náklady, rozhodli vlastníci na shromáždění vlastníků v

loňském roce o výstavbě nové domovní kotelny.

Styčnými důstojníky na domě jsou pan Otakar Horák, pan Petr Čubr, paní Růžena Kotková a paní Bohuslava Řadová.

Kromě drobných prací provedli v loňském roce namátkou prořez živých plotů, úpravu okrasných keřů za domem, čištění betonových obrubníků a dlaždic okolo domu, vyčištění kanálů od listí, vyčištění košů na střeše před zimou, opravu laviček včetně nového nátěru, úklid listí z parkoviště, kolem popelnic i kolem celého domu atd.

Za tento aktivní přístup jim patří velké poděkování!

Redakce ZPRAVODAJE



A pohled na dům z ptáčích perspektiv...
(© seznam.cz)

Jak vnímá bytové družstevnictví v ČR JUDr. Ivan Příkryl

Družstevnictví jako jedna z forem zajištění různých služeb subjektem, který si k tomuto účelu, nikoliv k podnikání či zisku, zakládají sami občané, má již více než 176letou historii.



Procházelo různými etapami – tu více, tu méně úspěšnými –, ale jde o fenomén, ve kterém stále nalézá smysl a různé druhy služeb více než miliarda obyvatel naší planety.

Ale čtenář ode mě jistě neočekává historickou reminiscenci.

Já tuto zmínku považuji za důležitou především proto, že družstva neztratila pro občany smysl ani dnes.

Bytová družstva byla zakládána vždy, když se bydlení stalo problémem, nedostatkovým a drahým zbožím. Jistě si mnozí pamětníci vzpomenou, jak po roce 1948 byla družstva postátněna a zavržena jako jedna z kapitálových společností, ale již krátce nato byla i tehdejší režimem obnovena. Byl nedostatek peněz na bezplatnou výstavbu státních bytů, a tak se hodil princip, že část, mnohdy více než 50 % nově postavených bytů, zaplatil vkladem a úvěrem člen družstva.

Podobnými etapami procházejí družstva dodnes.

Po roce 1989 se transformovala na družstva, která vlastní a spravují nejen byty družstevní, ale i byty, které si členové v de-

vadesátých letech podle nové právní úpravy převedly do vlastnictví.

V současné době registruji dvě významné skutečnosti.

Bytová družstva se osvědčila i v nových podmínkách, též jako dobrý a kvalifikovaný správce. V Praze některá družstva sta-

vějí nové byty, sice již bez podpory státu, ale stavějí. Z druhé strany nová generace teoretiků práva na družstva útočí nestálým stíráním jejich specifických vlastností, jimiž se odlišují od ostatních kapitálových společností.

Zdroj: časopis KROK 02/2019



Snímek z února roku 2003, kdy JUDr. Příkryl, coby tehdejší předseda SČMBD navštívil naše družstvo. (Zleva Ivan Příkryl, Karel Jedlička a Vít Vaníček v zasedací místnosti SBD Děčín.)

Nevěřte laciným exhibicionistům



Jak jste možná také zaznamenali i známý slovenský herec a politik Milan Kňažko bojoval s koronavirem o život.

Po vyléčení vzkázal všem lidem: „Nenošení roušky není projev vlastní svobody, ale bezohlednost ke svobodě druhých, které tím ohrožujeme. Nevěřte laciným exhibicionistům, že covid je jen lehká chřipka. Prožil jsem desítky chřipkových onemocnění, ale covid nepřeji dokonce ani těm, kteří tyto bludy šíří.

S velkou vděčností a hlubokou úctou se skláním před sestrami, lékaři a všemi zdravotníky, kteří riskují své zdraví v těchto těžkých časech a extrémně těžkých podmínkách, aby ochránili to naše, včetně záchrany toho nejcennějšího, životů...”

Redakce ZPRAVODAJE

Pozor na „REGISTR SUBJEKTŮ“

Server lupa.cz upozornil již v květnu 2020 na skutečnost, že datovými schránkami jsou družstvům a SVJ rozesílány výzvy k úhradě poplatku 1.000,- Kč za údajnou evidenci v registru ekonomických subjektů. Jedná se o zjevné podvodné jednání – požadovanou částku **ROZHODNĚ NEPLAŤTE!**

Jak sama neznámá podvodná společnost ve výzvě přiznává, do údajného „registru subjektů“ jsou data získávána automaticky z veřejně přístupných oficiálních rejstříků, tedy veřejného rejstříku (spravovaného Ministerstvem spravedlnosti), živnostenského rejstříku (spravovaného Ministerstvem průmyslu a obchodu) a registru ekonomických subjektů (spravovaného Českým statistickým úřadem).

Údajný „registr subjektů“ je SOUKROMOU DATABÁZÍ, která je podle údajů na webových stránkách vytvořena soukromou firmou s jediným společníkem se sídlem v Panamské republice. Tato společnost rozesílá výzvy k uhrazení poplatku, který vypadá velmi podobně jako výzvy českých úřadů. Na zaplacení poplatku však **NENÍ ŽÁDNÝ PRÁVNÍ NÁROK!!**

Pokud tedy i vaše SVJ obdrželo tuto výzvu, vyhodte ji do koše nebo rovnou kontaktuje příslušné oddělení Policie ČR s trestním oznámením pokusu o podvod.

Za SVJ v naší správě vše potřebné samozřejmě automaticky vyřizuje SBD Děčín.

Redakce ZPRAVODAJE,

zdroj: lupa.cz

LUPA.CZ
server o českém internetu

Rychlost Internetu Články Aktuality Video Podcast Nabídky práce v IT Nástroje

AKTUALITY
Nejvyšší správní soud se zastal ČT ve sporu o hosty v pořadu Otázky Václava Moravce
Česká televize spolupracuje právně sítě s Ústí v obřích České republiky, které řídí informace o hrozbách pořadu Otázky Václava Moravce v době od...
9:51
Heureka, LMC a další české firmy se připojily k dopisu Evropské komise proti chování Google
K otřesenému dopisu evropské komise Margaret Vestagerovi, který si bere na patku chování Google na internetových stránkách, které ovládá, se...
15.11.
Jste spokojeni s internetovým připojením? Zapojte se do průzkumu ministerstva
Ministerstvo průmyslu a obchodu spouští se společností Grant Thornton průzkum toho, jak jsou Češi...
Aktuálně:

Čtvrtý velký operátor nebude. Klíčové pásmo 700 MHz si v aukci rozdělili stávající hráči

Registr subjektů tímto shora označený evidovaný subjekt
v y z ý v á k ú h r a d ě
poplatku 1000,- Kč (slovy: tisíc korun českých) za evidenci IV všeobecných obchodních podmínek:

Částka: 1000,- Kč
číslo účtu: 2101786427/2010
IBAN: CZ4120100000002101786427
BIC/SWIFT: FIOBCZPPXXX
variabilní symbol:

Poplatek je splatný ve lhůtě deseti dnů ode dne následujícího odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.).

Pokud se vám v datové schránce nebo e-mailové poště objeví podobná výzva, rozhodně na ní nereagujte, a hlavně neposílejte požadovaný poplatek. Snadno byste tak mohli způsobit svému SVJ těžkou vymahatelnou škodu, neboť vaše peníze by skončily kdesi v Panamě, jejíž zákony jsou velmi benevolentní...

Online konference eFórum BD 2020



Ve dnech 3. – 4. listopadu 2020 se konala online konference bytových družstev pod názvem eFórum BD 2020. Konferenci uspořádali Česká společnost pro rozvoj bydlení (ČSRB), Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD) a Družstevní marketingové sdružení Česká republika (DMS ČR) za podpory svazu nájemníků (SON).

Mnohá témata se samozřejmě nemohla vyhnout současné situaci v ČR způsobené pandemií koronaviru, přesto se dostalo i na další problémy spojené s družstevním bydlením a vlastnictvím bytů.

Třeba, že již v lednu 2021 mohou být někteří majitelé družstevních i vlastnických bytů překvapení. Zásadně se totiž změnila pravidla na rozúčtování energií v bytech. Ty nyní zaplatí nový majitel bytu za celý rok, přesto, že si byt koupil třeba až v závěru roku!

Změny chystá také Evropská unie, která připravila novou směrnici o sledování a měření spotřeb tepla a teplé vody, včetně

eFórumBD 2020

eFórumBD 2020 byl druhý ročník setkání předstevů a ředitelů velkých bytových družstev, která společně spravují milion bytů v České republice. Poprvé se konalo formou vzdáleného připojení v reakci na současná proticovidová opatření. Spoluorganizátory konference byli Svaz českých a moravských bytových družstev, Družstevní marketingové sdružení Česká republika a Sdružení nájemníků České republiky.

povinnosti informovat častěji konečné spotřebitele o spotřebě. Zástupci bytových domů se tak musí rozhodnout, jak energie měřit, jak je průběžně vyhodnocovat a jak zajistit co nejefektivnější přenos informací vlastníky bytových jednotek či nájemci bytu.

Témat spojených s družstevnictvím či vlastnictvím bytů bylo opravdu hodně. Do konference eFórum BD 2020 se připojilo více než osm desítek odborníků z celé České republiky. Během dvou dnů nabídla osm tematických bloků a na třicet vystupujících panelistů. Splnila tak cíl, vytčený jejími pořadateli.

Redakce ZPRAVODAJE

Poděkování za dlouholetou spolupráci

Priznejme si to – stále méně a méně lidí je ochotno ve svém vlastním volnu udělat něco pro druhé, natož věnovat se této často nevděčné činnosti několik let.

Ve funkci předsedy SVJ navíc ručit za případné pochybení veškerým svým majetkem. Pokud se takoví jedinci najdou, sluší se jim poděkovat.

Jiří Pucholt

Pan Jiří Pucholt je členem družstva od 12.7.1973 a posledních deset věnoval svůj volný čas Společenství vlastníků jednotek Řecká 1451/15 v Děčíně VI ve funkci

předsedy výboru. SVJ vzniklo 15.9.2010 a statutární orgán, kromě pana Pucholta, tvořili ještě Ing. Radek Lemfeld a Ing. Pavel Pokorný. Když výbor v březnu 2020 rezignoval, ředitel družstva Ing. Jiří Chára na shromáždění vlastníků jednotek před všemi spoluvlastníky vysoce vyzdvihl profesionalitu pana Pucholta, kterou uplatnil během svého působení ve vedení SVJ.

A protože v roce 2020 oslavil významné kulaté životní jubileum

chceme mu tímto nejen poděkovat, ale i dodatečně pogratulovat.

Jiří Verner

Druhým výjimečným člověkem, který si zaslouží naše uznání, je pan Jiří Verner. Do družstva vstoupil již 1. února 1972 a dlouhá léta pracoval

jako předseda samosprávy 217/2, Slezská 1357/20, Děčín VI. Když 1.7.2000 vzniklo na domě SVJ s právní subjektivitou, byl spoluvlastníky jednomyslně navržen na funkci před-

sedy výboru. Spolu s ním byli ve výboru ještě paní Yveta Keleši a pan Jan Kočí. Pan Verner věnoval domu ve Slezské ulici mnoho času a pro jeho laskavost si ho váží nejen všichni spolubydlíci, ale stejně tak i pracovníci družstva, se kterými vždy dobře vycházel.

Všem jmenovaným a zejména pánům Pucholtovi a Vernerovi bychom chtěli velice poděkovat za jejich přínosnou a korektní dlouholetou spolupráci a popřát jim do dalších let jen to dobré, hlavně pevné zdraví!

SBD Děčín

a redakce ZPRAVODAJE



SVJ Kosmonautů 156 bude mít nové tepelné čerpadlo

Vlastníci bytových jednotek ve Společenství vlastníků domu ul. Kosmonautů 156 v Děčíně – Březinách již 3-4 roky zpátky uvažovali nad variantou co dělat, až cena za dodávané teplo přestane být únosná a prognóza na další léta dopředu nebude dobrá.

Vzhledem k rostoucímu počtu odpojených domů od CZT v Děčíně, které zvolily cestu vlastních domovních plynových kotlen bylo zřejmé, že rozhodnutí musí brzy padnout. Výbor společenství postupně získával nabídky od firem zabývajících se instalacemi tepelných čerpadel. Jelikož v Březinách není a nebude plynovod, nebyla jiná možnost.

Začátkem prosince 2019 byl výbor osloven společností, jejíž nabídku nebylo možné jen tak přejít a založit do šuplíku. Neprodleně bylo svoláno shromáždění, vlastníků přednesena nabídka instalace tepelných čerpadel. Včetně popisu technického řešení, harmonogramu prací a samozřejmě způsobu financování celé akce. Záměr byl jednohlasně schválen. Ještě v prosinci byla podána žádost na ČEZ Distribuci a.s. o zřízení dvou nových odběrných míst. V lednu podepsána smlouva o připojení a v únoru podány žádosti o souhlas na životní prostředí (ŽP), hygienu (KHS), hasičský

záchranný sbor (HZS) a žádost o vyjádření na Termo Děčín. Ještě v únoru jsme získali souhlasná stanoviska od ŽP, KHS a HZS. Jen Termo Děčín nereagovalo.

V dubnu byla podána žádost o vydání stavebního povolení. Až těsně před uplynutím termínu k podání námitek podává Termo Děčín námítky (7 stran). Následně stavební úřad (SÚ) přerušuje řízení a žádá od nás komentář k námítkám Terma. Obratem jsme podali komentář a v červnu SÚ obnovuje řízení. V červnu byla provedena rovněž výměna hlavní rozvodné skříňe v domě s osazením rozvodnice pro vyvedení 3

odběrných míst.

Dne 5.8. vydává SÚ stavební povolení, čekali jsme na nabytí právní moci do 20.8. Termo Děčín ovšem podalo dne 18.8. odvolání (celkem 11 stran námitek). SÚ nás vyzval k podání vyjádření k námítkám, které jsme ještě ten den 24.8. podali.

V září pak SÚ informuje všechny účastníky řízení o podání odvolání společností Termo Děčín a předalo veškeré podklady Krajskému úřadu k rozhodnutí o platnosti vydání stavebního povolení a zamítnutí odvolání se Terma.

Dne 23.11. jsme obdrželi rozhodnutí Kr. úřadu, kterým se

zamítá odvolání Terma Děčín v celém rozsahu a potvrzuje se platnost vydaného stavebního povolení.

Kvůli obstrukcím společností Termo Děčín tedy došlo k úplně zbytečnému zdržení realizace akce. V době, kdy měla být instalace tepelných čerpadel dokončována, začínáme teprve stavět. Namísto zahájení vytápění vlastním zdrojem od 1.1.2021, musí společenství uzavřít s teplárnou novou smlouvu, obratem jí vypovědět a čekat na uplynutí výpovědní lhůty do 31.7.2021. V nové smlouvě navíc Termo nesmyslně trvá na zaplacení smluvní pokuty za neodebrání ročního objemu GJ, což představuje řádově desítky tisíc Kč.

Vedení Terma Děčín změnilo strategii, přestalo akceptovat odpojení bytových domů od CZT v Děčíně (celkem cca 100 domů má již svoje domácí kotelny) a tvrdě napadá všechna stavební řízení. Nesmyslnými důvody zdržuje všechna stavební řízení dalším domům, které se rozhodly pro vybudování vlastního zdroje vytápění. Tím však znechucuje a odrazuje i zbylé zákazníky. Jejich hloupý a krátkozraký přístup k dlouholetým zákazníkům povede pouze jejich vinou k rozpadu CZT v Děčíně.

Ing. Václav Čechák, předseda SVJ



Tepelné čerpadlo bylo logickou volbou. Náš dům je kompletně zateplený, má nová okna a tím významně snížil spotřebu tepla. Tepelné čerpadlo pak představuje opravdu razantní snížení nákladů na teplo a ohřev teplé vody. Zároveň se jedná o velice šetrný tepelný zdroj vůči k životnímu prostředí.

Dopis od majitelů MVV Energie AG

Přibližovat našim čtenářům složitou situaci kolem společnosti TERMO Děčín, a.s., která v Děčíně zabezpečuje centrální dodávku tepla do mnoha objektů včetně našich domů asi netřeba.



Dlouhodobě se jí nejen na stránkách Zpravodaje věnujeme ve snaze zajistit pro naše bydlící co nejvýhodnější cenu

tepla. V minulosti se povedlo přimět dodavatele tepla k drtivě nepředstavitelnému snížení cen, situace v Děčíně vypadala, že je na dobré cestě k dlouhodobě udržitelné koexistenci všech zainteresovaných subjektů.



Za minulého vedení společnosti TERMO Děčín, a.s. vystoupil s podporou CZT v České televizi i ředitel družstva, Ing. Jiří Chára. S vedením Terma mělo SBD Děčín korektní vztahy. Ty byly přetřhány po příchodu nového vedení...

To se změnilo nástupem nynějšího předsedy představenstva TERMO Děčín a.s., pana Štěpána. V srpnu 2020 už se nám zdála situace neudržitelná, proto jsme se obrátili dopisem o pomoc přímo na majitele TERMA Děčín – tedy společnost MVV Energie AG, se sídlem v Mannheimu.

Poukazovali jsme zejména na pro nás zcela nepochopitelnou politiku TERMA Děčín pod vedením pana Štěpána – zatímco nové subjekty rostoucí hned vedle výtopny na Benešovské ulici i jinde nedokáže vedení pro dodávku tepla získat, do stávajících dlouholetých odběratelů kopou a všemožně na ně útočí. Nové zákazníky nezískávají, přestože by mohli a o současné

zjevně nestojí. Vše se samozřejmě projevuje ve stále větším počtu žádostí domů o vybudování vlastních levnějších zdrojů tepla.

Dne 4. listopadu 2020 přišla z Mannheimu odpověď podepsaná panem Ralfem Klöpferem a Dr. Martinem Auerem. Kromě jiného nám nabídli osobní jednání přímo s panem Jörgem Lüdorfem, který zastává u společnosti pozici CEO.

To our knowledge, you have not met Mr. Jörg Lüdorf (CEO) or Mr. Ralf Klöpfer (CFO) of MVV Energie AG. They are supposed to meet you in person and to discuss all subjects in person at your earliest convenience.

With kind regards

R. Klöpfer
Ralf Klöpfer
Member of the Executive Board

M. Auer
Dr. Martin Auer
Attorney at Law
General Counsel

O tom, jak jednání dopadlo vás budeme samozřejmě informovat...

Redakce ZPRAVODAJE

Petr Kellner podpořil nošení roušek

V říjnu 2020 umístili nejbohatší Čech Petr Kellner a jeho mluvčí Vladimír Mlynář na sociální síť Twitter společnou fotku s ambicí podpořit nošení roušek v boji s pandemií nemoci COVID-19.

„Ptalo se mne už několik lidí, jestli je v PPF taky povinnost nosit roušky. Ano, nosíme je všichni. Úplně všichni...“

I přes to, že je část Kellnerovy tváře skryta za ústenkou, jde s největší pravděpodobností o vůbec první nestylizovanou fotografii většinového majitele skupiny PPF na sociálních sítích.

Redakce ZPRAVODAJE



Petr Kellner (vpravo) a jeho mluvčí Vladimír Mlynář.

Svědčí o tom rychle postupující práce na celkové rekonstrukci domu v ulici Čsl. Partyzánů číslo popisné 355.

Tento panelák původně patřil mezi víceméně prestižní boletické adresy. Bohužel postupem času se značně proměnil až nakonec začal být vnímán spíše jako další velmi problematický objekt. Důvodem byli jeho noví nepřizpůsobiví obyvatelé, kteří dokázali téměř nemožné – během krátké doby krásný dům změnit ve vybydlenou panelovou schránku.

Díky bývalému primátorovi, panu Jaroslavu Hroudovi, se nakonec podařilo tyto neblahé živly z domu vystrnadit. Nějakou dobu byl posléze prázdný objekt v nabídce realitních kanceláří. O případné koupi uvažovalo i naše družstvo. Ovšem po osobní prohlídce domu předsedou představenstva a ředitelem družstva jsme dospěli k názoru, že by koupe nebyla pro družstvo ani v delším časovém horizontu ekonomicky odůvodnitelná.

Boletické sídliště bude mít o problém méně

Kupec se nakonec přeci jenom našel. Je jím dle katastru nemovitostí Nguyen Van Chiu z Bíliny. Od bývalého primátora dostal jednoznačné najevo, které formy ubytování bude město tolerovat. Pokud z toho

současné vedení města nestoupí, mohou si boletičtí obyvatelé s ulehčením odškrtnout další jeden problém...

Redakce ZPRAVODAJE



Domu Čsl. Partyzánů 355 se pomalu vrací důstojný vzhled. Doufejme, že to současné vedení města nepokazí...

Rus domácí v panelovém bytě

Rus domácí (lat.: *Blattella germanica*) našel v panelových domech ideální podmínky pro svůj život.



Bohužel jejich výskyt v bytě představuje (alespoň pro normální obyvatele) skutečně závažnou situaci. V první řadě vzbuzuje odpor, větší počet hmyzu pak v místnosti vytváří charakteristický nepříjemný zápach. Hygienicky mnohem významnější je ovšem fakt, že švábovití, kam rus domácí patří, mohou pasivně přenášet celou řadu choroboplodných zárodků, a to od virů přes bakterie až k vajíčkům parazitických červů.

Z hlediska ohrožení lidského zdraví je rovněž velmi závažné, že jejich trus a zbytky těl obsahují alergeny bílkovinného charakteru, které mohou vyvolat u lidí alergie. Riziko je tím větší,

čím silnější a dlouhodobější je zamoření bytu. Podle nejnovější studie je 16 % všech alergií v ČR způsobeno alergeny švábů a rusů! Bylo dokonce popsáno úmrtí člověka na alergii vyvolanou právě přítomností rusů domácích.

Je veřejným tajemstvím, že rus (podobně jako štěnice a další druhy obtížného hmyzu) je častým spolubydlícím nájemníků s nižší sociální a hygienickou úrovní. Některým takovým rodinám dokonce jejich výskyt nevadí.

Rus domácí se v bytě vyskytuje nejčastěji v kuchyni kolem ku-

chyňské linky, za chladničkou a sporákem a také v koupelně. Přes den žije skrytě a za potravou a vodou vylézá v noci. Rus nelétá, zato rychle běhá. Je typickým všežravcem, takže v případě nedostatku vhodnější potravy žere vše požitelné, včetně papíru či textilií.

Zbavit se rusů svépomocně příliš nepomáhá. Nejlepší způsob je svěřit se do péče odborníků. V současné době jsou firmy zabývající se dezinfekcí, dezinkcí a deratizací dobře vybaveny zkušenostmi, vhodnými aplikačními technikami i insekticidy. I při použití těch

nejmodernějších insekticidů se dezinfekce musí obvykle opakovat. Teprve pak je naděje na úplnou likvidaci rusů v objektu opravdu velká.

*Zaměstnanec družstva stálo
nemalé úsilí vysvětlit majitelům,
že toto opravdu není „normální“
a donutit je k souhlasu
s desinkcí jejich bytu...*



Kontrolní polepové pruhy byly plné během jediné noci.

Pracovníci družstva se při své práci setkávají s ledasčím. Ovšem to, co uviděli v bytě jedné vietnamské rodiny (mimoходом majitelů večerky), vyrazilo všem dech. Hromady mrtvých hmyzích těl za každým kusem nábytku byly něčím těžko uvěřitelným i pro zaměstnance desinkční firmy. Mrtví brouci se ve velkém váleli i mezi běžnými potravinami...

Zaměstnanec družstva stálo nemalé úsilí vysvětlit majitelům, že toto opravdu není „normální“ a donutit je k souhlasu s desinkcí jejich bytu...

Redakce ZPRAVODAJE

Časopis Svazu českých a moravských bytových družstev



Již od roku 2004 vychází časopis Svazu českých a moravských bytových družstev s poněkud složitým ale o to více výstižným názvem: Bytová družstva – SVJ – Správa domů.

Vychází každé dva měsíce a na svých stranách přináší důležité novinky a informace ze života bytových družstev i SVJ z celé republiky, právní a ekonomické informace, prezentuje firmy a jejich výrobky či služby. Šéfredaktor časopisu pan Vít Španhel reaguje na aktuální dění v oblasti družstevního bydlení i celé společnosti a nechybí mu nadhled ani humor. Občas se objeví i po-

vídka, jako tomu bylo například v čísle 4/2020, kde vyšla jedna s názvem Cesta světla a pytel švestek. I ta byla velmi aktuální, neboť se týkala Jana Amose Komenského, od jehož úmrtí letos uplynulo 350 let.

Proto asi není divu, že redakci neunikl ani dlouhodobý spor našeho družstva s teplárenskou společností TERMO Děčín. V minulém čísle otiskli článek pod názvem Teplárna versus bytové družstvo.

Časopis je možné získat také v omezeném množství zdarma v sekretariátu SBD Děčín, kde jsou k dispozici i některá starší čísla.

A pro úplnost uvádíme ještě spojení na redakci: Podolská 50 (budova SČMBD), Praha 4; email: vit.spanhel@seznam.cz

Redakce ZPRAVODAJE

TEPLÁRNA VERZUS BYTOVÉ DRUŽSTVO

Téma odpojování domů od tepláren probíráme na našich stránkách už roky. Ti, kteří od tepláren odcházejí, argumentují vysokými cenami za teplo a teplou vodu. Přecházejí na vlastní plynové kotelny, nebo na tepelná čerpadla. Chápeme, že teplotní odchody klientů nelibě nesou. V mnoha případech se situace řeší dohodou mezi teplotárnou a odběratelem. Z praxe víme, že bytová družstva Svazu českých a moravských bytových družstev tuto snahu o dohodu podporují. Ne vždy se to ale daří. Příklad, který zveřejňujeme, je z Děčína. Proti sobě stojí SBD Děčín a TERMO Děčín a.s.. Jako první nás upoutal článek v MF DNES (úryvek otiskujeme):

Zařadu na Stavební bytové družstvo Děčín podala společnost Termo, která je centrálním dodavatelem tepla ve městě. Nelíbí se jí stále pokračující odpojování panelových domů ve správě družstva a jejich přecházení na vlastní kotelny, které mělo podle vzájemné dohody zůstat. Podle předsedy představenstva firmy Libora Štěpána se tak ale neděje a družstvo odpojování ještě podporuje.

„Považujeme to za porušení trojstranného memoranda o spolupráci, kterou jsme v roce 2015 podepsali s SBD a městem,“ řekl Štěpán. Memorandum bylo uzavřeno na pět let s tím, že se domy po tuto dobu od centrální soustavy neodpojí a Termo jim poskytne slevu 9,3 % z ceny za gigajoul. V první řadě žádá Termo po družstvu uhradit 555 tisíc korun z celkové ztráty 3,5 milionu korun vyvolané právě odpojením části domů ve správě SBD za roky 2016 až 2018. „U této částky hrozilo, že by náš nárok na odškodnění mohli být promítnuti,“ uvedl Štěpán. Soud už rozhodl o úhradě částky, družstvo se ale odvolalo a dalšímu soudnímu jednání zatím ještě nedošlo. (koniec citace)

Jako druhý otiskujeme názor předsedy SBD Děčín, Ing Jiřího Cháry.



9,3 % z ceny tepla. Tuto akci jsme podpořili, našim bydlícím ji doporučili a drtivá většina domů smlouvu nakonec podepsala.

Prohlášení jednatele firmy HELGOS s.r.o. k současné situaci



Vážení, je nám nesmírně líto, ale s ohledem na současnou situaci v ČR vzniklou na základě epidemie či pandemie nemoci COVID-19 a šíření koronaviru /označovaný jako SARS CoV-2/

na území České republiky, zejména vzhledem k posledním Usnesením vlády ČR k přijetí krizových opatření, jakož i vzhledem k tomu, že na základě obecně závazných předpisů a nařízení je v karanténě či v léčení velká část zaměstnanců a dalších spolupracujících osob.

Oznamujeme, že vznikl mimořádný stav (vyšší moc), což objektivně ztěžuje plnění plánovaných prací, a to s ohledem na několik současně působících, a to nejen výše uvedených, faktorů, kde nelze ani odhadnout, jaký bude vývoj této mimořádné situace.

Oznamujeme, že nám může v plnění prací dočasně bránit výše uvedená neobvyklá překážka vzniklá mimo sféru naší kontroly, ohledně které nebylo možno rozumně očekávat, že by s ní zhotovitel a ani objednatel počítali a jejímž důsledkům nebylo možné zabránit i přes veškerou rozumně vynaloženou péči.

Předpokládáme, že budeme i nadále zajišťovat v co nejvyšším možném rozsahu práce dle dohody a budeme se snažit výpadky v provádění prací co nejrychleji nahradit tehdy, jakmile pomínou důvody, jež nám brání

v pokračování v provádění prací dle sjednaného a plánovaného harmonogramu, a budeme se snažit provádět práce tak, aby byly dokončeny co nejdříve.

Omlouváme se za současnou situaci a stav, na jehož vzniku neneseme žádnou vinu a ani jej nejsme schopni nijak ovlivnit, když tato situace přináší komplikace nejen Vaší, ale i naší straně, kde navíc vznikají i další finanční ztráty, a děkujeme za pochopení.



Vladimír Lazar, jednatel společnosti HELGOS s.r.o.

Centrální zásobování teplem, nebo levnější lokální zdroje?

Článek s tímto názvem otiskl před časem zpravodajský server Deník.cz.

Uvádí příklady, kdy lidé ve snaze významně ušetřit za teplo a ohřev teplé vody vypovídají smlouvy teplárnám a budují si vlastní ekologičtější a levnější zdroj tepla – plynové kotelny nebo tepelná čerpadla.

„Teplárny už nemají monopol a stále častěji se setkávají s tím, že jejich odběratelé volí jiný způsob ohřevu vody a vytápění. A jak se zdá, bude jich více. Odpojení od centrálního zásobová-

ní teplem má své výhody i nevýhody. Nejvíce na to ale doplatí velký výrobce tepla, tedy přímo teplárna, která bude v budoucnu vyrábět méně tepla. Snížený zisk se bude snažit částečně vyrovnat zvýšením ceny, což však může odchod jejich zákazníků k alternativním dodavatelům ještě urychlit“ píše se v článku.

Své zkušenosti, jak jednoduše mohou lidé v bytech dosáhnout vysokých úspor, pokud si vybudují vlastní nenáročnou kotelnu, popsal v minulém čísle Zpravodaje i pan Petr Zinga ze

Společenství vlastníků jednotek Jezdecká 326, 327, 328, v Děčíně Starém Městě:

„V roce 2018 jsme protopili v domovní kotelně 1398,1 GJ a celkové náklady na provoz kotelny činily 415 185,- Kč. V roce 2018 byla výsledná cena TERMA 620,51 Kč/GJ (s věrnostní slevou 9,3 %!). Při naší spotřebě by to činilo 867 516,- Kč, naše úspora je 452 321,- Kč. V roce 2019 jsme spotřebovali 1335,8 GJ, celkové náklady činily 459 129,- Kč. Při ceně TERMA (opět s věrnostní slevou) 634,17 Kč/GJ bychom za to zaplatili 847 124,- Kč. Úspora 387 995,- Kč. Za dva roky tedy úspora 840 316,- Kč, což jsou zhruba 2/3 pořizovacích nákladů kotelny.“

K tomu asi není potřeba nic víc dodávat...

Zdroj: Deník.cz
a redakce ZPRAVODAJE



Také Společenství vlastníků jednotek Jezdecká 326, 327, 328, v Děčíně – Starém Městě se vydalo cestou vlastní kotelny s kondenzačním kotlem. Podle slov pana Petra Zingy byla úspora i po započítání všech nákladů opravdu mimořádná: „Už po dvou letech provozu jsme ušetřili 840 316 korun.“ Úspora za dvě sezóny je podle něho tak velká, že pokryla celé 2/3 nákladů na stavbu kotelny.

SVJ Čsl. Partyzánů 375, 376



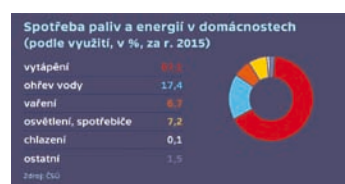
Původem samospráva č. 320, dnes Společenství vlastníků jednotek Čsl. Partyzánů 375, 376 v Děčíně Boleticích je nevelký, hezky udržovaný, čtyřpodlažní panelový dům s 22 bytovými jednotkami.

Na jaře a po celé léto se chlubit bohatou květinovou výzdobou, a i na pozdní podzim, kdy vznikaly tyto fotografie, ho zkrášlují pastelově zbarvené keře před celým průčelím.

Společenství vlastníků s vlastní právní subjektivitou zde vzniklo za účasti notáře dne 22. června 2016. Funci předsedy zde vykonává SBD Děčín a od stejného data zde funguje jako styčný důstojník pan Jiří Šašek. Ve své funkci je velmi aktivní, zařizuje vše potřebné, včetně drobných prací a na domě je to vidět na první pohled. Pan Šašek je členem družstva už od 17.12.1987.

Za uznání stojí i fakt, že na domě není žádný dlužník. A to, zejména v této nelehké době, rozhodně není samozřejmostí...

Redakce ZPRAVODAJE



Vytápění spolu s ohřevem teplé vody tvoří dle ČSÚ celých 84,5 % všech nákladů na energie v domácnostech. Na nich se tak lidem vyplácí šetřit nejvíce.

Chystá se nové vedení města bránit lidem svobodně se rozhodnout od koho odebírat teplo?

Doufejme, že ne. Pro občany města Děčína by to byl další velmi neblahý signál.

Právní poradna na stránkách Ministerstva průmyslu a obchodu ČR k této problematice jednoznačně uvádí:

Bránit odpojování zákazníků od CZT je v přímém konfliktu s ustanoveními „Listiny základních práv a svobod“ a Ústavy ČR, podle které mohou být povinnosti ukládány jen na základě zákona.

„Teplárny a někdy i obce se odpojování brání různými způsoby. V minulosti existoval názor, že energetická koncepce je závazná natolik, že pokud v dané lokalitě

uvažuje energetická koncepce vytápění pomocí CZT, pak je to pro vlastníky domů povinné. Tento názor byl ale vyvrácen. Podle stanoviska MMR i podle jiných právních názorů vám nikdo nesmí bránit v odpojení domu od CZT.“

Odliv zákazníků od CZT vede totiž teplárny k tlaku na města, aby nechala do územního plánu zapracovat instrukce a doporučení pro zachování CZT. Takové instrukce jsou však v přímém konfliktu s ustanoveními „Listiny základních práv a svobod“ a Ústavy ČR, podle které mohou být povinnosti ukládány jen na základě zákona. Toto je i jednoznačný nálezk Ústavního soudu ze dne 18. 3. 1997 v kauze CZT Mladá Boleslav (spisová značka P1.ÚS 37/96).

Legislativně skutečně nelze bránit získání stavebního povolení na změnu způsobu vytápění, i když některé obce to zkoušejí. Pro odpojování zákazníků platí legislativní úprava daná zákony č. 406/2000 Sb. (o hospodaření energií) a č. 458/2000 Sb. (energetický zákon) o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích. V tomto případě se jedná o podnikatelský vztah dodavatele a odběratele tepla. Dále je nutné postupovat v souladu s občanským zákoníkem a vyhláškou č. 372/2001 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a přípravu TUV mezi konečné spotřebitele.



Pokud by nové vedení Děčína opravdu chtělo bránit lidem vybudovat si vlastní ekologicky šetrný a výrazně levnější zdroj tepla, posílilo by tím ještě více monopolní postavení teplárny TERMO Děčín na úkor vlastních občanů...

V úvodu zmíněné internetové poradně MPO (Ministerstvo průmyslu a obchodu) se mimo jiné dozvíte, že specialista jako nejvhodnější řešení vytápění bytových domů uvádí plynové kotle a tepelná čerpadla, byť samozřejmě apeluje na nutnost kvalitního posouzení celého záměru.

Redakce ZPRAVODAJE
(s využitím stránek MPO)

TERMO Děčín roznáší informační občasník

Na toto nelze nereagovat. Na konci roku 2020 se nám začali ozývat pobavení bydlící s informací, že se jim v poštovních schránkách objevil křídový dvoulist nazvaný TEPLLO pro Děčín, s podtitulem Informační občasník pro zákazníky TERMA Děčín. A co je pobavilo?

Je toho více, ale asi nejvíce odvážné tvrzení pana Štěpána (předseda představenstva TERMA Děčín), že dá ruku do ohně za to, že teplo z domovních kotlen není levnější ani o 40 haléřů nežli z CZT.

Dnes už má téměř každý bydlící v Děčíně někoho příbuzného nebo známého, který žije v domě s vlastní kotelnou. Nemusí tak řešit, kde je vlastně pravda, protože ji vidí každý rok ve vyúčtování na vlastní oči.

Nás však aktivity po nástupu nového vedení do čela TERMA Děčín nerozveselují. Přijde nám to spíše líto. Místo hledání cest, jak lidem napojeným na

CZT ulevit od vysokých nákladů, vymýšlejí jen nové a nové způsoby zastrašování a útoku na stávající, dlouholeté klienty. Nepochopitelné...

Do těch cca. 45 domů, co si topí samy, jsme jen za letošek vrátili na přeplatcích 12.000.000,- Kč. Kotelny fungují bez problémů již více jak dvacet (!) let. Není proto potřeba ptát se na cenu za teplo nás – zeptejte se těch zhruba 3.500 bydlících.

Redakce ZPRAVODAJE

Zajímavé komentáře k článku o odpojování od CZT v Děčíně

V loňském roce uveřejnil zpravodajský server iDNES.cz článek s názvem Teplárna pohrozila majitelům domů soudem za to, že se od ní odpojili.

Psalo se v něm o tom, že firma Termo Děčín je připravená hnát k soudu Stavební bytové družstvo Děčín a další majitele domů kvůli odpojování od její soustavy centrálního zásobování teplem. Podle teplárny tím porušují společné dohody.

Že je skutečnost poněkud jiná, naši čtenáři určitě vědí. A že to tuší i čtenáři serveru iDNES, o tom svědčí komentáře v diskusi pod zmiňovaným článkem.

Ondřej Šrubař: Jó, to si někdo myslí, že může nasaďit monopolní ceny, a pak s hrůzou zjistí, že nemá monopol.

Tomáš Zemánek: Tak ať teplo zlevní. Pořád na tom vydělají více, než kdyby skončilo na chladících věžích.

Kryštof Laník: Pěkně kecá, pan předseda. U nás máme domovní kotel již 5 let, za topnou sezonu máme poloviční náklady na teplo. Přičemž vzhledem k úspoře byl kotel a příslušné práce zaplacený z úspor po dvou letech provozu.

Zdroj: iDNES.cz

Zpráva ekonomického úseku o vývoji hospodaření družstva v roce 2020

Vážené čtenářky a čtenáři Zpravodaje, připravil jsem pro vás několik bodů, týkajících se hospodaření a ekonomické činnosti našeho družstva.

Jde o informace, které byste měli jako nájemníci či vlastníci bytových jednotek, pro něž zajišťujeme výkon správy, vědět.

Hospodaření

Hospodaření SBD Děčín za uplynulá 3. čtvrtletí roku 2020 se vyvíjí příznivě, podobně jako minulém roce, v souladu s ročním plánem, bez zjevných výkyvů jak v oblasti nákladů, tak výnosů. Družstvo vykazuje přiměřený zisk 914 tis. Kč. Středisko správy zisk ve výši 493 tis. Kč.

Pohledávky, dlužníci

Představenstvu předkládám každé čtvrtletí vývoj stavu pohledávek. Celková výše pohledávek k 30. 9. 2018 činila 2,6 mil. Kč (419 dlužníků), ke stejnému dni minulého roku 2,3 mil. Kč (265 dlužníků) a k 30.9. letošního roku 1,8 mil. Kč (190 dlužníků). Představuje to pro družstvo nemalou zátěž a každodenní řešení problémů. Celkem 54 % z tohoto počtu dlužníků jsou vlastníci bytů. V objemu do 5 tis. Kč pohledávek je to 77 % dlužníků z celkového počtu, představuje to ale jen 8,2 % z celkového objemu pohledávek. V souladu s platnou legislativou jsou opakovaně upomínáni, žalováni k

vydání platebního rozkazu, k exekucím a v poslední fázi k vyklizení bytu. Sledujeme denně insolvenční rejstřík a u každého žadatele o prohlášení úpadku kontrolujeme saldo plateb a případně ihned podáváme přihlášku do insolvenčního řízení. Potěšitelné je, že se podařilo zlikvidovat velký počet starých a nedobytných pohledávek v objemech nad 100 tis. Kč.



Vnitrodružstevní půjčky

Pro střediska družstva stále je možné poskytnout samosprávu vnitrodružstevní půjčku. Úroková sazba je 2,6 % p.a. Konkrétní informace o způsobu a postupu požádání o půjčku se projednává s vedoucím ekonomického úseku. K 30.9.2020 mají samosprávy půjčeno od družstva 3,2 mil. Kč. Pro společenství vlastníků pomáháme při sjednávání úvěrů u bank.

Smlouvy o úvěrech

Ekonomický úsek ve spolupráci s mateřskou bankou hlídá výročí úvěrů. Snažíme se s bankou dohodnout možnosti předčasného splacení, pokud je k tomu příznivá situace. Podle stanovených termínů splátkových kalendářů předkládáme ČMZRB včas potvrzení o splacení úvěrů a získáváme tak dotace na zaplacené úroky.

kteří chodili na družstvo pouze platit, vyhnuli jsme se povinnosti zabezpečit instalaci EET atd.

Rámcové smlouvy na dodávky energií

Již dříve jste byli opakovaně informováni o tom, že vedení družstva se podařilo uzavřít s dodavatelem elektřiny a plynu velmi exkluzivní smlouvy. Drtivá většina bytových domů této možnosti při odběru ZP do domácích plynových kotlen využívá. Znamená to pro jednotlivé samosprávy a společenství vlastníků nemalé úspory v nákladech na vytápění.

Závěr

Závěrem chci všem poděkovat za spolupráci během uplynulého roku za sebe i za svůj kolektiv, účetní ekonomického úseku, oddělení členské evidence a nájmů a účetní SVJ. Koronavirová krize přinesla nutnost přijmout celou řadu mimořádných opatření, abychom ochránili zdraví jak našich pracovníků, tak vás, klientů. Zároveň bylo nutné zajistit veškeré činnosti spojené se správou nemovitostí, včetně vyúčtování roku 2019. Vyjadřuji přesvědčení, že i v dnešní době, kdy máme pro klienty úřední dny z důvodu usnesení vlády opět zrušeny, situaci díky elektronické komunikaci zvládáme.

Ing. Václav Čechák, vedoucí EÚ

Bez ZOOMu by to dnes už asi nešlo...



Zrodil se fenomén, fenomén jménem ZOOM.

O videokonferencích či vzdálených konferencích padla v tomto čísle Zpravodaje nejedna zmínka. Není divu. S epidemií koronaviru a s ní souvisejícím omezením osobního kontaktu totiž zažívají boom snad všechny internetové služby pro pořádání videokonferencí. Program Zoom však zcela zřetelně vyční-

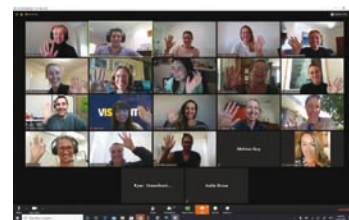
vá nad všemi ostatními. Ještě v prosinci 2019 měl průměrně 10 milionů uživatelů denně. Dnes je na dvacetinásobku tohoto čísla a návštěvnost landing page, ze které si můžete aplikaci stáhnout, vzrostla o neuvěřitelných 535 %.

Software Zoomu je spíše proprietární než otevřený. Původně mohl Zoom pořádat videokonference až pro 15 účastníků. Postupně zvýšil limit své bezplatné na 50 a následně až na 100.

Placená verze dovoluje až 1000 účastníků na jednu videokonferenci.

Zoom Video Communications je americká softwarová firma poskytující služby vzdálené konference. Byla založená v roce 2011 a sídlí v San José v Kalifornii. Poskytuje službu vzdálené konference kombinující video, telefonii, online schůzky, chat a mobilní spolupráci.

Redakce ZPRAVODAJE



Tento obrázek asi mnozí poznáváte

– takto vypadá obrazovka vašeho počítače či notebooku, pokud jste účastníkem videokonference prostřednictvím programu Zoom. A umí to i na mobilních telefonech...

Seminář ke změnám v oblasti bytového spoluvlastnictví

Úřad rady bytových družstev severočeské oblasti připravil pro zástupce družstev monotematický seminář – konzultaci se zástupci právního oddělení SČMBD Praha, zaměřený k úpravě a změnám v oblasti bytového spoluvlastnictví, především společenství vlastníků jednotek (SVJ), ve smyslu aktuální novely Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění zákona č. 163/2020 Sb., účinného od 1. 7. 2020.

Seminář se uskutečnil v zasedací místnosti Hotelu Koliba v Litoměřicích dne 20. srpna 2020.

Informacemi nabitý program měl tři stěžejní body: Shrnutí nejdůležitějších změn NOZ v oblasti SVJ podle zákona č. 163/2020 Sb., účinného od



Změn v oblasti fungování SVJ podle zákona č. 163/2020 Sb., účinného od 1.7.2020 není právě málo. Metodická pomoc Svazu českých a moravských bytových družstev je k nezaplacení. SVJ spravovaná členskými družstvy se změn obávat nemusí...



1. 7. 2020; představení pracovní verze „Vzoru stanov SVJ“, připravované právním oddělením svazu, se zohledněním novely NOZ účinné od 1. 7. 2020 a priority právního oddělení svazu při zpracovávání dalších metodických vzorů a podkladů a připravované školicí akce pro BD v souvislosti s novelami NOZ a ZOK, a dalších aktuálních změn zákonů.

Lektory za SČMBD Praha byli Mgr. Kateřina Horáková a Ing. Martin Hanák.

Na závěr semináře proběhla široká diskuse ke všem projednávaným změnám. Se všemi legislativními změnami budeme své členy postupně seznamovat.

Redakce ZPRAVODAJE

Nepodceňujte stavební dozor!

Jako stavební dozor se ve stavebním zákoně (č. 183/2006 Sb.) označuje kontrola provádění stavebních prací. Tento dozor je veden zejména z důvodů zajištění stavby dle projektové dokumentace a dle platných předpisů a norem.

Smyslem této činnosti je především zajištění správného a bezpečného provádění prací. Dle stavebního zákona jde vždy o kontrolní, dozorovou činnost.

Cena stavebního dozoru úzce souvisí s požadavkem na jeho výkon, resp. časové náklady, ale lze ji předběžně stanovit podle tohoto schématu: cena honoráře za projekt a dozorovou činnost je cca 11% z celkových nákladů na stavbu, AD činí 3% z honoráře, TDI může být až 14%



Náročná rekonstrukce SVJ Rudolfova 247, 248 v Děčíně IX se chýlí ke svému závěru.

z honoráře. Další častou metodou určení ceny je hodinová sazba, nebo měsíční paušál. Ať tak, či onak, rozhodně nejde o levnou záležitost.

Naše družstvo proto svým členům a spravovaným SVJ nabízí tuto službu zdarma nebo za zlomek obvyklé ceny, a to na vysoké odborné úrovni. Výsledkem tak jsou vždy ušetřené náklady – buďto „jen“ za vlastní výkon SD, častěji i za odhalené možné vady, které by finanční prostředky stavitele odčerpaly později.

Co je úkolem stavebního dozoru?

- Úkolem stavebního dozoru je kontrola prováděných stavebních prací.

- Stavební dozor dohlíží na to, aby bylo stavěno podle projektové dokumentace a podle platných předpisů a norem.

- Průběžně kontroluje, zda práce probíhají z hlediska dlouhodobého plnění ve smlouvě včas.

- Zajišťuje koordinaci prací vícero zhotovitelů.

- Spolupracuje s projektantem stavby.
- Dbá na dodržování všech požárních, hygienických a bezpečnostních předpisů.
- Vede stavební deník.



Dne 19. listopadu 2020 proběhl na stavbě další z pravidelných kontrolních dnů za přítomnosti Ing. Gustava Behiny, který zde provádí stavební dozor za SBD Děčín...



- Odsouhlasuje zhotoviteli průběžné věcné i finanční plnění podle položkového rozpočtu.

- Má na starosti odstranění případných závad, které se objeví v průběhu provádění stavby. Pokud je to zapotřebí, tak o nich informuje stavební úřad.

- Zúčastňuje se během stavby všech kontrol a to až do kolaudačního řízení.

- Dále odpovídá za předání staveniště zhotoviteli před zahájením stavebních prací.

- Má na starost i soulad prostorové polohy stavby s ověřenou stavební dokumentací.

- Má odpovědnost za souhlas s více nebo méněpracemi.

- Je odpovědný i za plnění závěrů kontrol v průběhu stavby a dále pak i za účast na kolaudačním řízení se stavebním úřadem a orgány státní správy.

- V každém případě je na vaší straně a jeho hlavní rolí je vaše ochrana před nepoctivým jednáním stavební firmy, která chce profitovat z vaší neznalosti.

Redakce ZPRAVODAJE

Nové zateplení budovy v Žerotínově ulici je hotové

V minulém čísle Zpravodaje jsme vás informovali o probíhající renovaci zateplovacího pláště budovy Žerotínova 357 v Děčíně - Starém Městě.

Obyvatelé domu se rozhodli nahradit původní nevyhovující zateplení zastaralou metodou kovového rastru s lakovanými hliníkovými lamelami vyplněným deskami ze skelných vláken Rotaflex za dnes asi nejrozšířenější systém ETICS neboli kontaktní zateplovací systém.

Rozdíl těchto dvou technologií zateplení je propastný. Technologie s výplní a lamelami znamenala velké množství tepelných mostů, nemožnost jednoduchého řešení detailů, např. kolem oken a velkou nectností bylo postupné sesedání výplně, takže po několika letech už téměř neplnila svou funkci.

Naproti tomu kontaktní zateplovací systém je tvořen soubohem na sebe navazujících materiálů určujících kompletní skladbu zateplovacího systému a ve své kategorii představuje technologickou špičku v zateplování.

Jakákoli rekonstrukce takto veliké budovy je náročná po všech stránkách. Velkým dílem k úspěšnému dokončení přispěl předseda samosprávy, pan Pavel Albrecht, ale díky patří i všem ostatním bydlícím za trpělivé snášení určitého nepohodlí, které sebou nese každá akce podobného rozsahu.

Nyní se už všichni mohou těšit z pohledu na příjemné a decentní barevné řešení hoto-
vého díla...

Redakce ZPRAVODAJE

⇒ Konečně hotovo! Je to funkční krása, která za tu trochu nepohodlí během prací jistě stála...



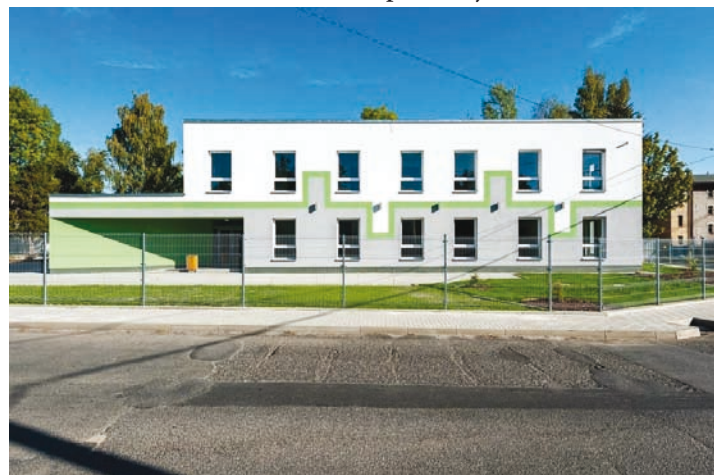
Pracovní schůzka družstev k výměně aktuálních informací



Když v létě 2020 konečně vláda umožnila rozvolnění omezení přijatých kvůli koronavirové pandemii, proběhlo dne 9.7.2020 první setkání zástupců severočeských druž-

stev, aby si vzájemně předali aktuální informace.

Byť se nejednalo o oficiální jednání Rady bytových družstev severočeské oblasti, přesto neslo jeho obvyklé prvky - množství informací z oblasti fungování a vedení družstev, zpráv z mnoha oblastí za uplynulé nelehké období, sdílení přijatých organizačních opatření, ale také např. předání tematických magazínů svazu, zpravodajů družstev atd.



Správní budova OSBD Liberec. I na té je vidět určitá podobnost s budovou SBD Děčín

A protože se toto setkání uskutečnilo na půdě OSBD Liberec, nemohli kolegové ředitelé a předsedové pominout i jeden důležitý fakt, a sice, že předseda představenstva hostitelského družstva, pan Miroslav Matějka (na snímku), oslavil kulaté šedesáté narozeniny. GRATULUJEME!!



Okresní stavební bytové družstvo Liberec je jedním z družstev organizovaných ve Svazu českých a moravských bytových družstev, které se aktivně podílejí na správě bytového fondu na Liberecku. Jako jedi-

né má však dlouholeté zkušenosti se správou různých typů objektů, především z pohledu stavebně-technického. Mezi objekty ve správě najdeme jak domy o 4 až 6 jednotkách na periferiích Liberce, tak domy na největších libereckých sídlištích s desítkami bytových a nebytových jednotek, ale i velké množství nebytových prostorů.

Výkonem správy nemovitostí, která v sobě zahrnuje širokou škálu činností, se OSBD Liberec zabývá již 50 let. Za tuto dlouhou dobu prošlo družstvo, stejně jako všechny oblasti lidské činnosti, vývojem. Od výkonu správy výhradně pro svoji členskou základnu pomalu, ale jistě přechází ve správce, který tuto službu nabízí i cizím subjektům - v poslední době zejména nově vznikajícím společenstvím vlastníků jednotek.

OSBD Liberec má tak velmi mnoho podobného s naším družstvem SBD Děčín.

Redakce ZPRAVODAJE

Valná hromada SČMBD per rollam

V samotném názvu této krátké zprávy je vlastně řečeno téměř vše.

gáti, vzhledem k aktuální situaci, kdy se dle oficiálních prohlášení epidemiologická situace na ce-



Zhruba tři týdny před termínem plánované Valné hromady Svazu českých a moravských bytových družstev, což je jeho nejvyšší orgán, přišlo všem delegátům následující sdělení:

„Vážené delegátky, vážení dele-

lém území ČR opět zhoršuje a je avizováno vyhlášení dalších omezujících opatření (např. omezení akcí s více jak 50 účastníky), tedy společné zasedání delegátů volených všemi radami svazu z celé ČR je podstatně znesnadněno,



Na Valnou hromadu Svazu českých a moravských bytových družstev se sjíždí delegáti z celé České republiky. Letos rozhodovali o nejdůležitějších záležitostech svazu ze svých domovů formou tzv. per rollam



rozhodlo představenstvo na své 8. schůzi dne 22. 9. 2020 usnesením č. 40/8/2020 (ve smyslu zák. č. 191/2020 Sb. o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2) o nahrazení standardního prezenního průběhu valné hromady jednáním mimo zasedání (per rollam)...“

Zasedání 27. Valné hromady Svazu českých a moravských bytových družstev se tak odehrálo z domovů a kanceláří všech delegátů prostřednictvím internetu a počítačů. Delegáti se seznámili

se zprávou představenstva o činnosti SČMBD, zprávou kontrolní komise a dalšími ekonomickými materiály. Poté provedl každý z delegátů své hlasování ke každému z předložených materiálů, včetně návrhu usnesení 27. Valné hromady SČMBD.

Podle informací Ing. Petra Janouška, ředitele odboru správy a pojištění, byly všechny materiály řádně schváleny.

Historicky první Valná hromada formou per rollam je minulostí...

Redakce ZPRAVODAJE



Delegátem za okres Děčín byl navržen ředitel SBD Děčín Ing. Jiří Chára. I on rozhodoval o usneseníh Valné hromady SČMBD mimo zasedání. Na snímku je s kolegy z rady na VH SČMBD v roce 2018.

Prezident navrhl poslancům zrušení daňové výjimky pro CZT

K návrhu státního rozpočtu vystoupil před poslanci ve středu 11. listopadu 2020 prezident ČR.



Návrh rozpočtu podpořil a zároveň uvedl, kde je možné hledat náhrady výpadků. Jednou z nich by podle něj mohlo být zrušení výjimky pro dodavatele centrálního zásobování teplem (CZT). Konkrétně řekl:

„No a nicméně za každou daňovou výjimkou je nějaká lobbistická, nechci říct mafiánská, ale lobbistická skupina. Tak se stalo, že když touto Sněmovnou procházel skromný návrh na odstranění daňové výjimky u dálkové dodávky tepla, podotýkám, že by to klienty stálo 25 korun měsíčně, tak za těchto 25 korun na barikádách padly hlasy poslanců a skončilo to nakonec tím, že daňová výjimka byla zamítnuta...“

Připomeňme, že zrušení daňových úlev pro centrální zdroje tepla by znamenalo další pozitivní body pro decentralizované systémy vytápění, tedy pro vlastní domovní kotelný...

Redakce ZPRAVODAJE a ČTK

Povinnost vlastníků hlásit osoby

Jednou z věcí, která stěžuje správu vlastnických bytů, je neplnění jedné ze základních povinností ze strany vlastníků bytových jednotek.

„Opakuje se nám stále stejný problém, že uživatelé nenahlašují změny a kontakty při stěhovačkách a pronájmech. Když je pak problém třeba s tekoucí vodou, únikem plynu a podobně, tak se není kam dovolat“, stěžují si účetní SVJ. Přitom jde o povinnost zakotvenou v zákoně.

Povinností vlastníka jednotky je nahlásit tyto informace SVJ (správci) bez zbytečného odkladu.

Zákon v § 1178 obč. zák. upravuje povinnost SVJ vést seznam vlastníků jednotek, a to v minimálním rozsahu jména a bydliště každého vlastníka. Osoba odpovědná za správu

domu má spolu s tím povinnost vést v tomto seznamu osob i ty, kterým vlastník jednotky přenechal byt k užívání, a též osoby mající ve vlastníkovi bytě domácnost. Dále dle § 1177 odst. 2 občanského zákoníku je vlastník jednotky povinen oznámit bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

S porušením oznamovací povinnosti jsou dle zákona č. 67/2013 Sb. spojeny nejenom peněžité sankce, ale další nepříznivé důsledky mohou pro vlastníka vyplynout následně z neplnění jeho povinností, kdy lze uvažovat o vzniku povin-

nosti k náhradě újmy ostatním spoluvlastníkům nebo společenství, pokud by vznikla v příčinné souvislosti s nesplněním oznamovací povinnosti. Šlo by zde o újmu způsobenou porušením zákonné povinnos-

ti, takže podmínkou odpovědnosti by bylo zavinění škůdce, tj. vlastníka bytu, který změnu neohlásil bez zbytečného odkladu.

Redakce ZPRAVODAJE



„S porušením oznamovací povinnosti jsou spojeny nejenom peněžité sankce, ale i další nepříznivé důsledky“ upozorňují účetní SVJ. Na snímku zleva paní Pavlína Lukešová a paní Dana Starcová.

Adolf Loos – průkopník moderního bydlení

Rok 2020 byl vyhlášen Rokem Adolfa Loose.



Od jeho narození v prosinci uplynulo 150 let. Česká centra se do těchto oslav zapojují programem nazvaným Adolf Loos – Pioneer of Modern Living. Prostřednictvím facebookové a instagramové platformy se návštěvníci seznámí nejen s průřezem Loosovy tvorby v Čechách i na Moravě, realizacemi jeho staveb, ale i s jeho pozoruhodnou osobností.

Průvodcem bude FB stránka, která provede virtuálního

návštěvníka všemi Loosovými realizacemi v Čechách a na Moravě a současně zájemce i návštěvníky blíže seznámí s osobností architekta, který je pro své výroky často označován jako kontroverzní. Poslední obsahovou součástí stránky bude prezentace projektů připravovaných v ČR v rámci Roku Adolfa Loose, jehož nadčasové dílo je pro svou vizuální atraktivitu zajímavé také v on-line prostředí.

„Adolf Loos byl již ve své době velmi kontroverzní postavou a věřím, že v dnešní době by tomu nebylo jinak. Přestože nemusíme a ani nemůžeme souhlasit se vším, co udělal a co si myslel, musíme si uvědomit, jak ohromný měl vliv na modernu. Stručně řečeno, je jedním z mála lidí, kteří pomohli utvářet moderní svět,“ podotýká kurátor výstavy Filip Šenk.

Adolf Loos měl značný zájem také o sociální tvorbu. V polovině 20. let byl hlavním archi-

tektem vídeňského sociálního programu a navrhl dřevěné sídliště Lainz. Větší pozornost by zasloužil jeho soubor domů pro pracující (dochovaných, částečně přestavěných) v Náchodě-Babí v horní části ulice

Na Vyšehradě. Je vynikající ukázkou dělnické kolonie domků s plným využitím prostoru na jednoduché a účelné byty a jeho jediným dílem ve východních Čechách.

Redakce ZPRAVODAJE

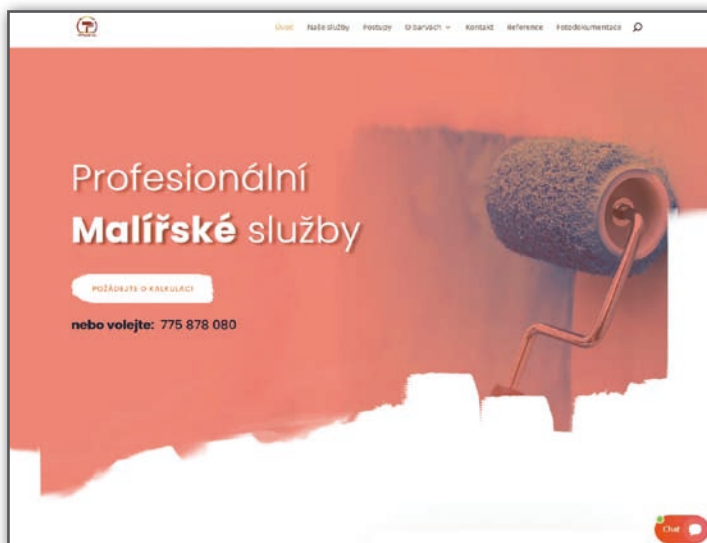


Kolonie rodinných dělnických domků Adolfa Loose. Pět jednopatrových řadových domků. Fasády jsou hladké ze škrábaného okrového břizolitu, dole se soklem. Ke každému vchodu je pět stupňů a nad tím rovná stříška. Průčelí má rytmus, ve kterém se střídají vchody a okna. V zadních částech rodinných domků jsou východy na zahrádky a zděné kůlny na palivo. Celkem je zde deset bytů bez podsklepení. Postaveno v roce 1931.

Dobrá zkušenost

Rád bych se touto cestou podělil s čtenáři Zpravodaje o jednu dobrou zkušenost.

Naše SVJ si v roce 2020 od-souhlasilo kompletní výmalbu našeho osmipatrového domu. Oslovili jsme několik firem, které se touto činností zabývají. Pochopitelně, jak už to u starších domů bývá, jsme do zadávacích podmínek uvedli vše, co vlastně komplexní výmalba obnáší: vyřezání starých trubek s lankovým ovládáním původního větrání střechy, nátěry skříní elektroměrů a hydrantů, nátěry zábradlí a výměna madel, výměna poštovních schránek, otlučení starých omítek, resp. od fouklých štuků, nové omítky, potom vlastní výmalba a nátěry soklů a k tomu spoustu dalších drobných oprav, které se vždy objeví až „za pochodu“.



Další naší podmínkou při výběru bylo zajištění okamžitého odvozu suti, šrotu, kovového odpadu a průběžného úklidu. Když jsme výše uvedené podmínky předložili zájemcům, najednou zájem opadl. A přece jsme měli štěstí – mezi oslove-

nými byla také firma „Jaroslav Křížka – malířství“.

Když jsme poprvé společně jednali, s trochou obav jsem připomínal naše uvedené podmínky a byl jsem překvapen, že majitel firmy vůbec neprotestoval. Naopak nás směřoval na

své internetové stránky (www.vymalby.eu), kde jsou prezentovány podobné realizace.

Celá akce byla zahájena 26.10.2020. Pracovníkům firmy jsme vytvořili nadstandardní podmínky pro jejich práci (k dispozici prádelnu, převlékárnu, WC). Zároveň jsme z našich řad vytvořili technický dozor, který v průběhu realizace úzce s pracovníky spolupracoval.

Nepříjemným překvapením hned v začátku byl počet od-fouklých omítek a štuků. Příjemná byla skutečnost, že pracovníci firmy hned od začátku dodrželi podmínku každodenního úklidu a odvozu suti, kovového šrotu a dalšího odpadu. To samé lze konstatovat i o kvalitě odvedených prací.

Tento článek píši na začátku prosince, kdy jsou rozhodující práce již dokončeny. Zbývá několik drobností a bude hotovo. Mohu proto již teď zodpovědně prohlásit, že po celou dobu realizace nedošlo k žádným komplikacím, nedostatkům a konfrontacím.

A jestliže naše zkušenosti pomohou některému s dalších SVJ, které má něco podobného před sebou, budou mít uvedené řádky svůj smysl.

*Za SVJ Za Bažantnici
1473/48, Děčín VI - Karel Brož*



Pan Jaroslav Křížka při práci

Pod gloriem děčínského zámku byla objevena neznámá chodba

Barokní gloriem v Růžové zahradě děčínského zámku opět překvapil.

Jak známo místo, kde se tak rádi fotí turisté i svatebčané, bylo ve velmi špatném stavu a prochází nyní rozsáhlou opravou. Vzhledem k významu této stavby, dohlíží na probíhající stavební práce i archeologové na které od začátku prací čekalo již několik překvapení. Nejprve to byl nález původního barokního bazénu, který byl zřejmě součástí rozsáhlejšího vodního systému, pod gloriem byl ve skále vytesaný rezervoár na vodu, našla se řada

Barokní gloriem v Růžové zahradě



drobných nálezů jako hmoždíře, malá slavnostní děla, zbytky různých mušlí nebo pozůstatky starých barokních architektonických článků.

Nyní byla ve skále během prováděné zpevňovací injektáže objevena chodba, o které se dosud nevědělo.

K čemu chodba sloužila není dosud jasné. Mohla to být součást bývalého opevnění Zámku, mohla sloužit jako sklepní prostory okolních domů, anebo byl její účel úplně jiný.

*Redakce ZPRAVODAJE, zdroj:
sever.rozhlas.cz*

Rekonstrukce domu SVJ Riegrova

V prosinci 2020 byla dokončena rekonstrukce panelového domu SVJ Riegrova 1342-1344, Děčín II, která spočívala v zateplení systémem provětrávané fasády SCANROC a další modernizaci, jakož byla výměna zábradlí, vynesení lodžie o 180 mm, zasklení bezrámovým systémem, úpravě vstupů, výměně okapového chodníčku a jiné údržbě.

Stávající obvodový plášť objektu byl tvořen montovaným systémem sendvičových železobetonových panelů tl. 300 mm systémem OP 1.21.

Samotné rekonstrukci předcházelo rozhodování výboru SVJ a jejich vlastníků, jakým systémem vyřešit zateplení domu a zda nezkusit využít i jiný způsob, než je kontaktní.

V říjnu 2016 na poradě pracovníků technických úseků bytových družstev prezentoval systém provětrávané fasády SCANROC – fasády, které dýchají celý život, pan JUDr. Alexander Bory, kde upoutal pozornost účastníků.

Prostřednictvím propagačních materiálů získaných z porady techniků SBD se dostala informace o systému mimo jiné i k zástupcům SVJ Riegrova.

Zpočátku se i zde naráželo na všeobecný názor, že provětrávané fasády jsou drahé oproti „tradičním“ fasádám a nebylo možné si ověřit konkrétně zkušenosti s někým, kdo si tento systém nechal na panelovém domě realizovat. To se změnilo v době, když byl systém tohoto zateplení



proveden na domech v Pardubicích a Hradci Králové. Zástupci SVJ zkonzultovali zkušenosti se zástupci zmíněných společenství uvedených města a dostalo se jim velmi pozitivních odpovědí.

Při konečném zjištění, že by realizace systémem ETICS (zateplovacím kontaktním systémem)

Velké poděkování, že se dílo podařilo patří výboru SVJ v čele s paní Bc. Hanou Bendovou, která „několik“ bezesných nocí při přípravě a realizaci díla určitě zažila.

nebyla v kontextu až o tolik levnější se vlastníci rozhodli pro zateplení variantou provětrávané fasády systémem SCANROC.

Výbor SVJ a vlastníci si byli vědomi, že ruku v ruce se zateplením přichází, a to nejen z důvodu estetického i otázka rekonstrukce

nově instalovaným hliníkovým zábradlím s mléčným sklem. Vzhledem k tomu, že zateplením lodžiových stěn došlo ke zmenšení plochy, bylo navrženo u lodžií bytových jednotek jejich prodloužení, tzv. vynesení o 180 mm. V této souvislosti, pak zateplovací systém SCANROC na východní straně průčelí domu vytvořil jednotlou návaznost se systémem ALUMISTR. Na západní straně u lodžií sušáren byla montáž zábradlí provedena bez vynesení a bez zasklení.

Výsledkem je moderní, velmi elegantní a zároveň netradiční vzhled panelového domu.

*Redakce ZPRAVODAJE
a výbor SVJ*



Provětrávaná fasáda systémem SCANROC – elegancie v každém detailu. . .



Celkový pohled na dům SVJ Riegrova 1342-1344 v Děčíně II

Pavlu Rychetskému byl propůjčen Řád Tomáše Garrigua Masaryka I. třídy



JUDr. Pavel Rychetský (* 17. srpna 1943 v Praze) je politik, právník a od srpna 2003 předseda Ústavního soudu České republiky.

Od července 1998 do července 2002 byl místopředsedou vlády Miloše Zemana a zastával post předsedy Legislativní rady vlády. V následující vládě Vladimíra Špidly zastával až do srpna 2003 stejné posty, navíc byl ministrem spravedlnosti. Od ustavení Senátu v roce 1996 až do jmenování ústavním soudcem byl rovněž senátorem za Strakonicko.

Pro nás je ovšem nejzajímavější fakt, že od roku 1968 až do sametové revoluce pracoval jako podnikový právník ve Stavebním bytovém družstvu POKROK. Má tak k problémům bytového hospodářství, vlastnictví bytů a společenství vlastníků jednotek mnohem blíže než jiní politici.

Stavební bytové družstvo POKROK je jedním z největších bytových družstev v České republice. V současné době spravuje cca 23 tisíc bytů ve vlastnictví družstva nebo bytů převedených do vlastnictví. Přibližně 85 % z celkového počtu bytů je již převedeno do vlastnictví – z dvě stě padesáti spravovaných domů je dvě stě deset se společenstvími vlastníků s vlastní právní subjektivitou.



Řád Tomáše Garrigua Masaryka je vyšším státním vyznamenáním České republiky a bývalého Československa. Prezident republiky je uděluje nebo propůjčuje osobám, které se vynikajícím způsobem zasloužily o rozvoj demokracie, humanity a lidských práv.

Redakce ZPRAVODAJE

Důvěrník pan Straka



Pan Tomáš Straka je členem SBD Děčín od 1.8.2014.

O chod samosprávy se vždy aktivně zajímal ať už jako člen nebo předseda. Když pak bylo Společenství vlastníků jednotek domu Na Vyhliďce 308, Děčín IX dne 9. února 2018 zapsáno do veřejného rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, byl svými spoluvlastníky navržen a schválen jako důvěrník SVJ.

Za tuto krátkou dobu vykonal na objektu spousty práce. Bylo vymalováno ve společných prostorách, položena nová dlažba a zabudován kamerový systém.

Dále proběhla rekonstrukce rozvodů elektriky ve společných prostorách, v celém objektu provedena výměna zábradlí, zasklení balkonů a výměna zvonkového tabla. To, pokud bych měla vyjmenovat alespoň to nejdůležitější.



Touto cestou bych chtěla panu Strakovi poděkovat za spolupráci, jak za SBD Děčín, tak i za SVJ Na Vyhliďce 308.

*Zdeňka Jeřábková,
zmocněnec předsedy SVJ*

Zemřel děčínský zastupitel Jaroslav Horák



tel pan RSDr. Jaroslav Horák.

V zastupitelstvu zasedal nepřetržitě od roku 2002, v letech 2014 - 2020 byl také členem krajského zastupitelstva, které

Ve věku 70 let zemřel v pondělí 2. listopadu 2020 po krátké nemoci děčínský zastupitel

jej zvolilo do čela komise pro zahraniční vztahy.

Jeho velkou vášní byl basketbal, nechyběl na téměř žádném domácím utkání děčínských Válečníků, zastupoval město jako významného partnera ve výboru klubu.

Po skonu Jaroslava Horáka ho v děčínském zastupitelstvu nahradila Bc. Jaroslava Kamařytová Vršitá.

Čest jeho památce!



Když se lidé chovají jako dobytek

Někdy je to téměř k breku – lidé investují nemalé finanční prostředky do zvelebování jejich domu a blízkého okolí, strídají se v úklidu, pěstují v záhonech před domem ozdobné keře a květiny.

Pak se do domu přistěhuje jedna dvě rodiny, kterým není svaté nic a během několika týdnů až měsíců jsou schopny spolubydlícím připravit peklo. Neustálý hluk, nepořádek, zničené dveře, chodby, zvonky, výtahy. Nepomáhá téměř nic, a ještě aby se ti slušní původní majitelé báli cokoliv jim vytknout, hned čelí nařčením, že jsou asociálové a rasisti.

Před nedávnem přinesl zpravodajský server Echo24.cz informaci o pokusu začlenit takovou skupinu „lidí“ do většinové společnosti.

„V Mostě se rozhodli k nezvyklému experimentu. Na problematickém sídlišti Chanov přestali na deset dní uklízet v okolí bytových domů. Výsledek městské služby překvapil.

Za jedním z bytových bloků se okamžitě objevilo velké množství odpadků, které obyvatelé na ulici vyhazují rovnou z oken. Informoval o tom oficiální web města, který zdoku-

mentoval situaci na fotografiích.

Podle primátora Mostu Jana Paparegy šlo o způsob, jak přesvědčit obyvatele, aby lépe nakládali s odpady. Technické služby města jinak místo podle úřadu uklízejí každý pracovní den. „Výsledek je naprosto alarmující! Přesvědčili jsme se o tom, že zde není vůle k běžnému nakládání s odpady, natož k jejich třídění,“ řekl Jan

Paparega k odpadu, který se nahromadil za pár dní za blokem 13 na sídlišti Chanov.“

Jediným řešením by byl zákon, který by vlastníkům bytových domů umožňoval určovat si, kdo v domě může bydlet, podobně jako to je v některých jiných státech. V současné době ochrana slušných lidí a jejich majetku téměř neexistuje...

Redakce ZPRAVODAJE



Výsledek experimentu s tříděním odpadu byl vidět již po pár dnech. Zatímco nádoby na tříděný odpad byly prázdné, za domem nebylo pomalu kam šlápnout...

Výzva ke změně přístupu k dlouholetým zákazníkům

Ředitel družstva Ing. Jiří Chára vyzval vedení společnosti TERMO Děčín, a.s., jmenovitě pana Ing. Libora Štěpána, aby přehodnotil svůj přístup k dlouholetým zákazníkům.

Pokud se nějaký dům rozhodl vybudovat si vlastní ekologičtější a lacinější zdroj tepla, například plynovou kotelnu nebo tepelné čerpadlo, začalo Termo nesmyslnými obstrukcemi zdržovat všechna stavební řízení. Sice marně, ale domy pak nestihnou v plánovaném termínu spustit nový zdroj tepla a musí tedy ještě požádat alespoň o krátkodobé prodloužení původní smlouvy (kvůli obstrukcím Termu). V těch ale Termo začalo stejně nesmyslně trvat na zaplacení smluvní pokuty za neodebrané teplo. Velmi absurdní, ale je to tak.

Zde je text výzvy:

„Vážený pane předsedo, obracím se na Vás s výzvou o zvážení Vašeho přístupu k dlouholetým zákazníkům, kdy je při žádostech o uzavření smlouvy o

dodávce tepla nutíte k podpisu smlouvy, kde se musí zavázat uhradit Vám cenu i za neodebrané teplo, například pokud přijmou účelná úsporná opatření na snížení spotřeby tepla, při změně zdroje tepla nebo pokud z neovlivnitelných důvodů (např. teplá zima) nemohou odebrat Vámi stanovované množství tepla a pod.

Domnívám se, že Vaše jednání je vysoce neetické a pokud ho uplatňujete i u velkého zákazníka, který Vám přinášel dlouhá léta nemalé zisky a chce smlouvu prodloužit, je to pro mne i nepochopitelné.

Dovolím si Vás upozornit na článek (viz odkaz níže), který vyšel dnes na zpravodajském portálu iDnes a ještě jednou na Vás apeluji, abyste se ke stávajícím zákazníkům choval s větší úctou. Pro naše družstvo je dle Energetické koncepce družstva prvořadá snaha o zachování CZT v Děčíně, kterou Vy od svého nástupu do funkce svým přístupem k odběratelům trvale vážně poškozuujete.

Věřím, že v zájmu zachování CZT svůj přístup ještě přehod-

notíte a navázete tak na skvělou práci, kterou pro udržitelnost CZT v Děčíně vykonali Vaši předchůdci.“

V závěru výzvy připojil ředitel družstva odkaz na článek s názvem „Změnili jste operátora a musíte uhradit celý měsíc? Neetické, tvrdí ČTÚ“.

V článku se poukazuje na podobné praktiky ve smlouvách, které zkoušeli mobilní operátoři a které jsou podle Českého

telekomunikačního úřadu zcela neplatné a neetické.

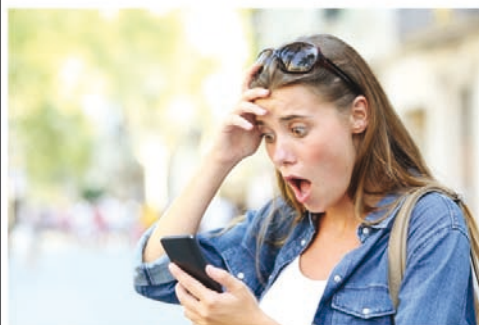
Bohužel, Termo Děčín má v našem městě, na rozdíl od mobilních operátorů, monopol a neváhá toho zneužívat. Tohoto faktu si však už všimají i někteří děčínští zastupitelé, kteří tomuto nepochopitelnému stavu chtějí konečně učinit přítrž. Stane-li se tak, může Termo Děčín poděkovat jen svému krátkozrakému vedení...

Změnili jste operátora a musíte uhradit celý měsíc? Neetické, tvrdí ČTÚ

© 17. prosince 2020 1:06, aktualizováno 12:13



Smluvní ujednání, podle nichž je operátor oprávněn při přenosu čísla k jinému poskytovateli během zúčtovacího období účtovat cenu za celé období, jsou podle Českého telekomunikačního úřadu neplatná. V takových případech vychází ze soukromoprávních předpisů i obecných právních zásad.



ilustrační snímek | foto: Profimedia.cz

Příprava instalace vlastní kotelny s tepelnými čerpadly na bytovém domě v Děčíně

TEPELNÁ ČERPADLA A+++

- Realizace vlastních kotlen na klíč
- Teplo za trvale výrobní náklady
- Nepřetržitý dispečink a automatická diagnostika

- Český výrobce
- Záruka 7 let
- Certifikovaná technologie ve zkušebně EHPA

AC HEATING
Staroplitzeňská 177
326 00 Plzeň – Letkov

penglmaier@ac-heating.cz
+420 720 036 245, +420 373 749 032

Kontaktujte nás!

AC Heating®
absolutely clever heating



www.ac-heating.cz

Velká část obyvatel panelových domů stále netuší, že existují i jiné možnosti, jak pohodlně vytápět své domovy než jen dálkové teplo od centrálního dodavatele.

A když přijde řeč na odpojení domu od teplárny, jsou nedůvěřiví. Jsou to často lidé důchodového věku a ti se změny bojí. Celý život jen pohodlně otáčeli ventilem radiátoru a platili. A budou platit dál, v průměru kolem 600 Kč/GJ, v některých městech až 800 Kč/GJ tepla.

K bytovým domům, které zvolily cestu odpojení se od dálkového tepla a šetří za vytápění nemalé částky, se v letošním roce přidala řada dalších napříč celou republikou.

Jedním z nich je i bytový dům v Děčíně

Děčínský region také patří k oblastem, kde lidé v paneláku platí více za topení. Jsou domy, kde už to chtějí jinak. Na levné topení se připravuje i zateplený dům v Děčíně. Má 7 pater a 32 bytů. Realizace proběhne v roce 2021. Předpokládaná celková úspora je 51 % oproti původním nákladům na topení a ohřev vody z CZT.

Jak vyřešit návrh nového zdroje?

V roce 2018 platil tento panelový dům s 80 obyvateli v Děčíně – ulici Kosmonautů za 1 GJ tepla z teplárny 620 Kč. Tedy se rozhodli, že již nechtějí

dále platit za teplo, které nikdy neodebrali (teplo, které se ztrácí při dodávce a cirkulaci teplé užitkové vody z kotlen Tepláren) a vydali se cestou vlastního nezávislého vytápění. Zjišťovali tedy informace, oslovili dodavatele různých technologií a nakonec se rozhodli pro kotelnu s tepelnými čerpadly AC Heating.

Na základě poskytnutých údajů o parametrech domu a jeho spotřebách jsme navrhli kaskádu 3 tepelných čerpadel AC Heating Convert AW28-3P, které jako bivalentní zdroj doplňuje jeden elektrokotel. Dostatečné množství teplé vody zajišťují tři 750 l zásobníky. Správný návrh topného zdroje je nezbytný pro zajištění tepelného komfortu v domácnostech a detailní ekonomická rozvaha ukáže jak předpoklá-

dané úspory, tak návratnost celé investice, která určí smysluplnost změny vytápění. V případě bytového domu v ulici Kosmonautů je očekávána návratnost dvoumilionové investice v rozmezí 8-9 let.

Instalace nového systému vytápění se obyvatelům bytů může vyplatit okamžitě, pokud je investice hrazena z nasporených peněz a přeplatky z úspor jsou jim tedy vypláceny. V jiných případech, kdy dům nemá vlastní finanční prostředky a na investici použije úvěr, slouží přeplatky z úspor k úhradě splátek.

Filozofie AC Heating

Společnost KUFÍ INT, s.r.o. výrobce a dodavatel tepelných čerpadel AC Heating, vnímá poskytování kvalitní technické podpory svým zákazníkům

jako bezpodmínečně nutné. Pro zákazníky z řad SVJ je každá odstávka a nevhodné nastavení parametrů topného zdroje s tepelnými čerpadly velmi citlivé a týká se najednou mnoha domácností. Proto je zde dispečink.



Systém dispečinku a automatické dálkové diagnostiky AC Heating, který je standardní součástí dodávky tepelných čerpadel AC Heating byl vyvinut speciálně pro instalace na bytových domech. Umožňuje monitorovat celý topný zdroj i jednotlivé prvky otopné soustavy a předávat data do centrálního serveru. Ten zajišťuje automatické vyhodnocování veškerých stavů a veličin. Díky této online nepřetržité analýze dat je možné ihned reagovat na vzniklé stavy, kontrolovat bezchybný chod, a hlavně efektivně zajistit individuální nastavení otopného systému.

Tento přístup umožní systém optimálně nastavit a zajistit tak uživatelům úspory v řádu desítek procent.

Za tým AC Heating
Hana Fikarová

bytovedomys@ac-heating.cz



Pohled na dům v Březinách.

Poslední Mohykán

Americký spisovatel James Fenimore Cooper napsal svůj nejslavnější historicko-dobrodružný román **Poslední Mohykán** již v roce 1826.



Příběh se odehrává v několika srpnových dnech roku 1757 za sedmileté války mezi Francouzi a Angličany, ježímž důsledkem byl konec koloniálního panství Francouzů na území dnešních Spojených států amerických a Kanady. Dobu děje lze datovat zcela přesně, protože Cooper popsal skutečnou historickou událost – masakr britské posádky pevnosti William Henry Indiány z kmene Huronů za tichého přihlížení Francouzů, kterým se tato posádka předtím vzdala a byl jí, dle dohod, umožněn volný odchod.

Hlavním hrdinou románu je Unkas, syn náčelníka Čingačgúka. Proti němu a skupině jeho přátel stojí Magua, několikanásobný přeběhlík a zrádce, který se chce pomstít veliteli pevnosti, plukovníkovi Munrovi, za to, že

jej kdysi nechal zbičovat a tím zostudit. Magua doufá, že díky pomstě znovu získá svou čest, ženu do svého stanu a bude se moci vrátit ke svému kmeni – k Huronům, možná i jako náčelník. V nastalém zmatku během masakru se zmocní i Munrových dcer, Alice a Cory. Román končí tragicky, když Cora a Unkas,

kterí se milují, zahynou rukou Maguou vedených Huronů, a sám Magua je postřelen Sokolím okem při útěku a zřítí se ze skály. Čingačgúk, který přišel o syna, je nyní posledním z kmene Mohykánů...

Cooperův román je mnohými považován za nejlepší indiánku všech dob, a tak není divu, že se

dočkal mnoha filmových i divadelních adaptací. Úsloví „poslední Mohykán“ se často používá i v přeneseném významu, vystihujícím tragiku toho, být posledním svého druhu.

A přesně to nás napadlo, při pohledu na jednu z historických fotografií Děčína z našeho archivu:

Redakce ZPRAVODAJE



„Poslední Mohykán“ v nově se rodícím sídlišti mezi Řetězovou a Plavební ulicí. Dnes po něm není ani památky...

Slovo závěrem

Vážené čtenářky, vážení čtenáři, máme za sebou rok 2020. Rok v mnohém zcela výjimečný. Z pohledu výsledků hospodaření to byl další úspěšný rok v řadě. Mnohý z vás k tomu přispěl svým větším či menším dílem a já jsem moc rád, že mohu spolupracovat právě s Vámi.



Byl to ale také rok, který lidem po celém světě přinesl jednu novou, nečekanou a zlou zkušenost – pandemií koronaviru. Během jediného

roku se mnoho věcí změnilo, nic už není jak dřív.

Chtěl bych Vám proto do nového roku 2021 více než kdy jindy popřát

pevné zdraví, dostatek sil a klidu stejně tak, jako Vaším nejbližším.

Přeji Vám šťastný nový rok 2021!

