

## Úvodní slovo ředitele družstva

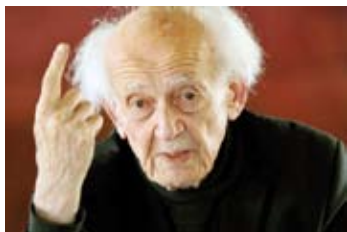


**Vážené čtenářky, vážení čtenáři, v době kdy píšu tyto řádky, ještě nejsou k dispozici konečné výsledky hospodaření našeho družstva, ale vše nasvědčuje tomu, že i loňský rok bude patřit mezi ty úspěšné.**

Ovšem, zatímco v minulých letech to bylo jaksi samo sebou, nyní je za tímto strohým konstatováním stále více úsilí a práce. Vzhledem k objektivním příčinám toho,

### Citát dne:

### Kde hledat štěstí?



*Blaženost nikdy není bez útrap. Štěstí nespočívá v tom, že nemáme problémy. Skutečné štěstí hledáme v tom, že jsme schopni se problémům postavit, bojovat s nimi a někdy nad nimi zvítězit. Štěstí vzniká tak, že se postavíme nesnáším a výzvám našeho života...*

**Zygmunt Bauman**

Zygmunt Bauman (na snímku), nar. 1925 v Polsku, žije ve Velké Británii, kde učí na University of Leeds. Sociolog, který patří mezi nejvlivnější odborníky v oboru vůbec.

že je pro bytová družstva v ČR stále těžší hospodařit s plánovaným ziskem, je potřeba mít neustále pod kontrolou výdajovou stránku věci a stejně tak pracně vyhledávat všechny dostupné zdroje výnosů. Je to trend, který jsme našťastí včas zachytili a přijali celou řadu nezbytných opatření.

Výčet loňských úspěchů by byl vcelku obsáhlý, proto zmíním pouze tři, které udělaly největší radost mně.

Za prvé se nám daří držet na uzdě dlužné pohledávky, navzdory velmi nepříznivé konstelaci potřebné legislativy a práce soudů. Opět je to výsledkem velké řady opatření, nových postupů a téměř každodenní pozornosti. Toto své Know-how pak s úspěchem nabízíme a uplatňujeme i u SVJ v naší správě.

Jako druhý největší úspěch pak považuji fakt, že po mnoha letech tvrdých bojů a vyjednávání se nám podařilo zajistit pro naše bydlení levnější teplo z CZT. Domy, které přistoupily na pětiletý věrnostní program, budou topit o téměř deset procent laciněji, nežli ostatní. U domů, které se rozhodly pro vlastní zdroj tepla, se daří, až na výjimky, zkracovat dobu realizace.

A za třetí zmíním fakt, že se na naše družstvo s důvěrou obrací

cizí právní subjekty s žádostí o jejich správu. Je to pro mě důležitým potvrzením toho, že se nám v dlouhodobém horizontu vyplácí profesionalita, otevřenost a zejména poctivý přístup ke všem domům v naší správě.

A jaký bude rok 2016?

Pevně věřím tomu, že minimálně stejně úspěšný, jako ten letošní. Bude to totiž rok výjimečný! Prvního června oslavíme již 50 let od vzniku našeho družstva a čeká nás také volební shromáždění delegátů.

Padesát let života SBD Děčín, to už je opravdu pěkné jubileum. Jako družstvo jsme bez úhony přečkali mnohé nástrahy, dvě velké transformace, ve vedení se již vystřídal pár lidí, naším družstvem prošlo několik desítek zaměstnanců a členem družstva bylo za těch 50 let dokonce pár desítek tisíc lidí. Sluší se proto, abychom toto výročí společně oslavili...

Bližší informace k většině zmíněných témat naleznete v tomto 35. čísle ZPRAVODAJE.

Na závěr mi dovoluďte poděkovat všem, kteří se na chodu družstva a jeho výsledcích podílí. Zaměstnancům, představenstvu, kontrolní komisi, delegátům, předsedům samospráv a SVJ i všem našim bydlícím. A přestože již od Nového roku pár dní uběhlo, upřímně

přeji vám všem bez rozdílu pevně zdraví a spokojenost v rodinném i pracovním životě.

**Jiří Chára, ředitel SBD Děčín**

### Dočtete se také...

Nižší cena tepla v Děčíně. Konečně!	1-2
Pracovní seminář předsedů SVJ a SAM 2015	3
Výroční schůze představenstva	4
Ceny vodného a stočného stále rostou	4
Katastr nemovitostí - sledování změn	4
Když se dílo podaří...	5
Galerie cti - pánové Jiří Kožár a Otakar Zalabák BOZP a PO u SBD Děčín v roce 2015	5
Tepelné čerpadlo jako zdroj tepla a teplé užitkové vody v panelovém domě	6
Úspěšná rekonstrukce BD Jezdecká 321/13	7
Rekonstrukce bytového domu Na Vyhliďce 326, 327	7
Ocenění práce - dopis, který potěší	7
Byteček jednoho našeho výtečníka	8
Dotace ČMZRB za rok 2015	8
Zpravodaj SFRB	8
Pojištění majetku BD/SVJ	9
8. ročník odborné konference o bydlení	9
Podpisem Memoranda práce skupiny Tepla nekončí	10
Vytápění domácností mimo sezónu	10
Nabídka pronájmu garáží a kanceláří	10
Panelák roku 2014	11
Zajímavý rozhovor s panem Milanem Vokatým	11
Vyhodnocení činnosti KK SBD Děčín za rok 2015	12
Družstva vyhodnocují účinek chemického čištění topných soustav	12
Informace o nových právních předpisech	12-13
Zakládání SVJ s právní subjektivitou	13
Dvoudenní jednání Výboru rady BD	14
Předseda SČMBD navštívil naše družstvo	14
Nové povinnosti společenství vlastníků	15
Výúčtování roku 2015	15
Kalendářik na rok 2016	15
Jak se budou rozpočítávat náklady na teplo dle nové vyhlášky	16

## Nižší cena tepla v Děčíně. Konečně!

Dne 27. října 2015 se na magistrátu města udála jedna mimořádná tisková konference – zástupci STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN, statutárního města Děčína a firmy TERMO Děčín, a.s., na ní podepsali dokumenty, které umožní občanům Děčína získat levnější teplo. Po mnoha le-

tech tvrdého vyjednávání se tak konečně podařilo najít kompromisní cestu ke kýženému snížení ceny tepla v Děčíně!

Projekt „Levnější teplo 2016“ může využít každý zákazník, který se smluvně zaváže k odběru tepla od fy TERMO Děčín, a.s., po dobu 5 let.

► pokračování na straně 2

## Nižší cena tepla v Děčíně. Konečně!



*Tisková konference v zasedací místnosti primátorky města začíná. Zleva za jednacím stolem: Ing. Jiří Anděl, CSc., 2. náměstek primátorky; Mgr. Marie Blažková, primátorka města; Ing. Pavel Jonáš, místopředseda představenstva TERMO Děčín, a.s.; Ing. Jiří Chára, ředitel SBD Děčín; Ing. Ivo Jeřábek, předseda představenstva SBD Děčín; pan Josef Zámečník, místopředseda představenstva SBD Děčín.*

► pokračování ze strany 1

Odměnou za takto prokázanou věrnost bude každý rok garantovaná sleva ve výši 9,3 % ze standardní ceny tepla.

S celým projektem již byli podrobně seznámeni funkcionáři samospráv i SVJ na pracovním semináři konaném dne 5.11.2015 na Malém sále společenského domu města Děčína Střelnici.

V případě, že stále zvažujete zájem vybudování vlastní domovní plynové kotelny nebo tepelného čerpadla, pak doporučujeme tyto alternativy porovnat s nabídkou levnějšího tepla od firmy TERMO Děčín a.s. Zejména se ubezpečte, že Vaše economic-

ké posouzení obsahuje všechny náklady související s výrobou a rozvodem tepla z vlastního zdroje. Potřebné informace lze dohledat na internetových stránkách ERÚ, nebo se obraťte s žádostí o posouzení na naše technické oddělení. Samozřejmě je možné si také vyžádat bezplatnou oponenturu u firmy TERMO Děčín. Dle informací firmy TERMO Děčín ke konci roku 2015 o levnější teplo v Děčíně požádalo více jak 60 % zákazníků.

Naše doporučení zní – pokud neuvažujete nebo nejste-li již rozhodnutí o zřízení domovní plynové kotelny či tepelného čerpadla, rozhodně se vyplatí tuto

nabídku využít, neboť přinese bydlicím poměrně výraznou úsporu za spotřebované teplo a tedy vyšší přeplatky vyúčtování. Ostatně úsporu si může každý snadno spočítat, stačí vzít loňské náklady na vytápění a odečíst jednu desetinu. Tolik zhruba může být každoroční úspora.

Většina domů již o levnější teplo požádala. A jak postupovat v případě, že jste se ještě pro nižší cenu za teplo o 9,3 % nerozhodli?

Pro samosprávy:

- projednat na výboru samosprávy nebo na domovní schůzi,
- donést zápis či zaslat e-mail s oznámením na SBD Děčín - Ing.

Gustav Behina tel.: +420 604 269 441, E-mail: behina@sbddecin.cz nebo Jana Ivanašková tel.: +420 725 076 672, E-mail: ivanaszkova@sbddecin.cz.

Pro SVJ:

- vzhledem k tomu, že máte podepsanou samostatnou smlouvu u TERMO a.s., doporučujeme se přímo obrátit na Ing. Rostislava Brandejse, vedoucího obchodního oddělení a marketingu Termo a.s. - tel.: +420 602 289 948, který vám v této věci zodpoví veškeré dotazy popř. se může po předchozí domluvě zúčastnit vaší domovní schůze.

V případě nejasností neváhejte kontaktovat SBD Děčín. Více informací naleznete na stránkách družstva nebo přímo firmy TERMO Děčín.

Co říci závěrem?

Každopádně je to úspěch a pro naše bydlicí alespoň částečná finanční úleva.

Primátorka města Mgr. Marie Blažková na tiskové konferenci kromě jiného řekla: „Statutární město Děčín centrální zásobování i projekt podporuje. V městském rozpočtu uspoříme v roce 2016 i několik milionů korun, které můžeme investovat jinde.“

Také ředitel družstva Ing. Jiří Chára dohodu přivítal. Konstatoval však, že ochota snížit odběratelům cenu tepla měla přijít od CZT již mnohem dříve...

Redakce ZPRAVODAJE  
a vedení družstva

Foto © Ing. Jitka Tůmová



*Ing. Pavel Jonáš, místopředseda představenstva TERMO Děčín, a.s., seznamuje přítomné novináře a zástupce médií s projektem „Levnější teplo 2016“. Vlevo primátorka města, vpravo ředitel družstva.*



*Ing. Jiří Chára, ředitel družstva poděkoval za spolupráci Statutárnímu městu Děčín v čele s paní primátorkou. Vyzdvihl také podíl pracovní skupiny „Tepl“ na úspěchu celé akce. „Škoda jen, že to trvalo tak dlouho,“ doplnil. Vlevo místopředseda představenstva TERMO Děčín, a.s., vpravo předseda představenstva SBD Děčín.*

## Pracovní seminář předsedů SVJ a SAM 2015

V závěru loňského roku, ve čtvrtek 5. listopadu se konal od 17. hodin v Malém sále společenského domu Střelnice pracovní seminář společný jak pro předsedy samospráv, tak i SVJ.

Důvod byl ten, že oba hlavní body programu mohly být přínosné pro obě skupiny. Byly jimi dotace a cena tepla.

Seminář zahájil, přivítal účastníky a pozval hosty předseda představenstva Ing. Ivo Jeřábek. Další průběh moderoval a řídil ředitel družstva Ing. Jiří Chára.



Dům plný úspor (na snímku). Vysvětlil aktuální situaci, podmínky pro žadatele, na co všechno se bude dotační titul vztahovat, míru podpory a další důležité a aktuální informace. U pracovního stolečku v předsáli se zájemcům o hlubší informace věnoval ještě Bc. Petr Lengyel, projektový manažer společnosti Dům plný úspor. Z přednášky vyplynulo, že určité možnosti pro získání evropských peněz tu jsou, bohužel míru podpory z minulých let ani zdaleka nedosáhnou.



Nejprve vystoupil s přednáškou na téma podmínky dotačního programu IROP 2015-2016 pro bytové domy Ing. Pavel Zteiskar, obchodní ředitel společnosti

Druhým a očekávaným bodem semináře byla informace o možnosti získat v příštím období pěti let levnější teplo. Produkt nazvaný příznačně Levnější



Seminář zahájil předseda představenstva Ing. Ivo Jeřábek. Malý sál společenského domu Střelnice byl zcela zaplněn.

teplo 2016 pro věrné zákazníky za firmu TERMO Děčín, a.s. detailně představil místopředseda představenstva, Ing. Pavel Jonáš (na snímku). Některé praktické záležitosti doplnil v průběhu bouřlivé diskuse také Ing. Rostislav Brandejs, vedoucí oddělení obchodu a marketingu. (Blíže informace o tomto produktu

ještě na jiném místě ZPRAVODAJE.)

Nechyběly ani obvyklé podklady důležité pro činnost předsedů SVJ a SAM v dalším období a rovněž tak malé občerstvení, neboť program, byť pouze dvouhodový, a zejména následná diskuse, byly opravdu náročné.

Redakce ZPRAVODAJE



Pohled do jednacího sálu. Vysoká účast předsedů samospráv a společností vlastníků svědčila o jejich zodpovědném přístupu k výkonu této náročné funkce a organizátory semináře potěšila.

## Výroční schůze představenstva

**Poslední jednání představenstva v loňském roce se konalo ve čtvrtek 3. prosince 2015.**

I před koncem roku bylo potřeba projednat a schválit celou řadu důležitých bodů, ať již to byly stavební úpravy, bytové záležitosti, společenství vlastníků s právní subjektivitou, informace ze samospráv či zhodnocování volných finančních

prostředků. Poslední loňské usnesení nese číslo 92. Tolik rozhodnutí bylo během roku třeba učinit.

Na poslední představenstvo tradičně navazuje slavnostní

setkání představenstva se členy Kontrolní komise, s vedením a zaměstnanci družstva. Předseda představenstva poděkoval všem přítomným za celoroční spolupráci a odvedenou práci.

Předběžné výsledky hospodaření ukazují, že se jednalo o další úspěšný rok. Doufejme, že podobně úspěšný bude i rok 2016.

*Redakce Zpravodaje*



Zleva Ing. Ivo Jeřábek, Mgr. Soňa Milerová, Ing. Martin Měkota, paní Jarmila Trnková, pan Josef Štěpánek, paní Eva Šmídová (předsedkyně Kontrolní komise), pan Josef Zámečník a paní Alena Petriková.

## Katastr nemovitostí - sledování změn



Ve vydání Zpravodaje č. 33 jsme poprvé upozornili na případy, kdy se stanete obětí zloděje nebo i díky administrativní chybě úředníka můžete přijít o svou nemovitost, např. byt v osobním vlastnictví.

Podvod, ztráta či krádež osobních dokladů nebo chyba úředníka - to všechno jsou faktory, které mohou vést až ke ztrátě vaší nemovitosti nebo budoucího dědictví.

Proto není na škodu si připomenout, že „Zloději nemovitostí“ provedou změnu na katastru nemovitostí neuvěřitelně jednoduše. Postačí mít úředně ověřené smluvní dokumenty potřebné pro převod bez toho, aby se vlastník cokoliv dozvěděl.

Služba Katastr365.cz nabízí informace o dění na Katastru nemovitostí v mnoha variantách. Neunikne vám žádná změna již od počátku návrhu na vklad, kdy je obrana ještě nejlevnější.

Doporučujeme zejména vlastníkům bytových jednotek i výborům SVJ, zvážit možné nebezpečí a s nabídkou služby se seznámit. Služba je zpoplatněná. Více informací naleznete na adrese: <http://www.katastr365.cz/proc-hlidat-katastr/>

**Ing. Václav Čecák,**  
vedoucí EÚ

## Ceny vodného a stočného stále rostou

Na každoroční apel, aby se dodavatel této nepostradatelné suroviny a služby pro obyvatele snažil jejich cenu snižovat nebo alespoň nezvyšovat, dostává ředitel družstva odpověď od Ing. Bronislava Špičáka, generálního ředitele Severočeské vodárenské společnosti a.s., téměř jako přes kopírák.

Peníze je třeba investovat do zastaralých rozvodů, cena je přiměřená, zlevnit nemůžeme. To vše dopodrobna rozvedené na čtyřstránkový dopis včetně grafů a tabulek. Pokud nedojde na vládou přislíbené zpřísnění regulace cen ze strany státu, nižší ceny vodného a stočného se asi jen tak nedočkáme. A reálná možnost přejít k jinému dodavateli nebo si vybudovat vlastní zdroj bohužel neexistuje.

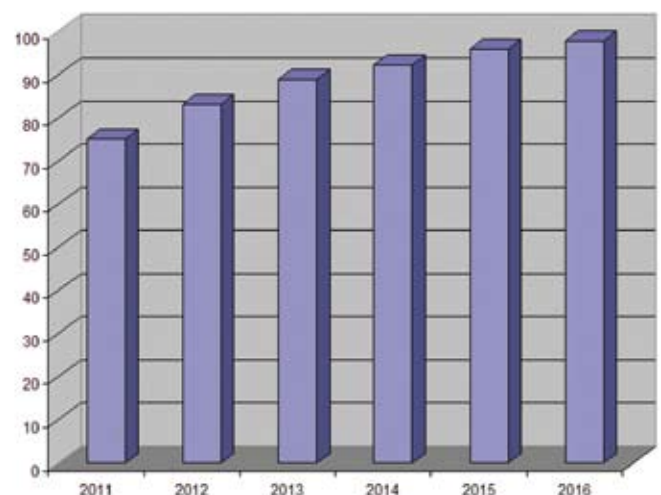
S vyšší cenou za vodu tak musíme počítat i pro tento rok. Z uvedené tabulky a grafického znázornění je patrný trvalý růst cen.

**Ing. Václav Čecák,**  
vedoucí EÚ

Ceny vodného a stočného v letech 2011 až 2016  
(ceny v Kč včetně DPH)

ROK	výše DPH	vodné Kč/ml	stočné Kč/ml	celkem Kč/ml	nárůst
		včetně DPH	včetně DPH	včetně DPH	
2011	14%	39,42	35,77	75,19	
2012	14%	42,86	40,44	83,30	10,78%
2013	15%	45,41	43,57	88,98	6,82%
2014	15%	47,32	45,14	92,46	3,91%
2015	15%	49,20	46,83	96,03	3,86%
2016	15%	49,68	48,32	98,00	2,01%

Cena vodného a stočného 2011 - 2016



## Když se dílo podaří...

**Pětipatrový dům Společenství vlastníků jednotek domu Stoliční 1206/5, v pěkné a klidné části Děčína, byl původně bez výtahu.**

Pro některé starší bydlící to začínal být problém, a proto se vedení SVJ s předsedou výboru panem Milošem Pánkem v čele rozhodlo, že jej lidem zajistí. Inspiraci měli vlastně nedaleko – ve vedlejším, téměř stejném domě, již nový výtah delší dobu jezdil.

Nebyl to ale snadný úkol. Jak vzpomíná pan Pánek, diskuse o stavbě se vedly více jak dva roky a mezi jednotlivými spoluvlastníky panovaly značné názorové rozdíly. Teprve v lednu loňského roku se konečně podařilo přesvědčit o účelnosti nového výtahu všech 100 % vlastníků. Stavba mohla

začít – tedy přesněji řečeno, běhání po úřadech. Hasiči, hygiena, životní prostředí, stavební úřad. Také projednání potřebného úvěru u ČSOB, odsouhlasení navýšení tvorby do fondu oprav atd.

Následovalo výběrové řízení na dodavatele a příprava návrhu smlouvy o dílo. Vítězem výběrka se stala firma CZ Lift, s.r.o. Praha. A teprve po podepsání smlouvy mohla začít vlastní stavba.

Naštěstí netrvala dlouho a již v půlce září 2015 začal zbrusu nový výtah jezdit ke spokojenosti všech bydlících.

Takže, když je v domě pohoda, tak se dílo podaří, dodává ještě s úsměvem pan Pánek a my mu musíme dát za pravdu!

*Redakce ZPRAVODAJE*



*Nahore celkový pohled na dům, dole předseda SVJ pan Miloš Pánek u výtahu ještě voničího novotou.*



## Galerie cti –

### pánové Jiří Kozár a Otakar Zalabák

**Dnes bychom vám rádi představili hned dva předsedy. Jeden vede společenství vlastníků, druhý samosprávu družstva.**

Vezmeme to pěkně podle abecedy.



Pan Jiří Kozár se narodil 26.6.1965 a členem družstva je od 23.6.1987.

Když se v dubnu loňského roku konala v zasedací místnosti SBD Děčín za přítomnosti státního notáře, pana Mgr. Tomáše Kohoutka, vzorně připravená první schůze Společenství vlastníků domu Pražská 407, 408, Děčín XXXII, byl pan Kozár vlastníky jednomyslně zvolen jako předseda výboru SVJ. Hladce proběhl i celý zbytek této schůze. Což není samozřejmost, jak by se mohlo na první pohled zdát, ale výsledek obětavé a poctivé práce právě pana předsedy.

Také jednotlivá odborná pracoviště družstva vyzdvihují korektní a příjemnou spolupráci s panem Kozárem.



Pan Otakar Zalabák je předsedou samosprávy č. 250, Severní 1477/3 v Děčíně VI. Na-

rodil se 29. října 1947 a členem družstva je již od roku 1976. Do funkce předsedy samosprávy byl zvolen na členské schůzi dne 6.6.2011.

I pan Zalabák patří do vzácné skupiny lidí, kteří víc pracují, nežli o tom mluví. Na domě je práce stále dost. V loňském roce si například na domě odsouhlasili výstavbu vlastní domovní kotelny.

Zápisy z členských schůzí samosprávy jsou přehledné a se všemi potřebnými náležitostmi. Práci pana Zalabáka vysoce hodnotí vedoucí ekonomického úseku Ing. Václav Čečák i další pracovníci družstva.

Psát podobné řádky je milá a příjemná záležitost. Oběma jmenovaným předsedům patří za jejich obětavou práci pro druhé upřímný dík!

*Redakce ZPRAVODAJE  
a vedení družstva*

## BOZP a PO u SBD Děčín v roce 2015

**Jak vyplývá z obšírné zprávy smluvního partnera SBD Děčín, pana Jana Bučiny, osoby odborně způsobilé pro tuto oblast, jsou na úseku BOZP všechny objekty provozované SBD Děčín ve stavu neohrožujícím bezpečnost jejich uživatelů (osob).**

Přesto lze doporučit všem nájemníkům, aby si ve vlastním zájmu nechali ve svých bytech provést celkovou revizi elektroinstalace, především pak elektrických rozvodů. Touto revizí zjistí skutečný stav rozvodů a odstraněním případných závad mohou předejít zbytečným

požárům či jiným škodám.

Na úseku PO se lze stále setkat v některých domech se závadami v podobě odkládání předmětů ve společných prostorách, hlavně v sklepích a na schodištích. I zde však postupně dochází k výraznému zlepšení a více než polovina našich domů byla v roce 2015 zcela bez závad, některé byly vyhlášeny dokonce za VZORNÝ DŮM.

Sídlo SBD Děčín bylo v loňském roce ve všech prostorách provozováno v souladu s požadavky na PO.

*Redakce ZPRAVODAJE*

## Tepelné čerpadlo jako zdroj tepla a teplé užitkové vody v panelovém domě

**S ohledem na stále neúměrně se zvyšující náklady za teplo a ohřev teplé užitkové vody nás jako SVJ donutili se zamyslet nad tím, jak tyto náklady snížit.**

Ačkoliv cena komodity plynu na světové burze od roku 2009 měla spíše klesající tendenci, na ceně od dodavatele centrálního zdroje tepla jsme to jako koncoví zákazníci vůbec nezaznamenali. Docházelo tak ke každoročnímu zdražení nákladů na vytápění a ohřev teplé užitkové vody. Jakožto zástupce SVJ jsem začal podrobně zkoumat další možnosti, jak změnit zdroj vytápění a snížit tyto náklady. Při této příležitosti

jsem narazil na možnosti vytápění vlastní plynovou kotelnou nebo za pomoci tepelného čerpadla.

Podrobně jsem prozkoumal jednotlivé možnosti nového zdroje vytápění a ohřevu teplé užitkové vody. Došel jsem k závěru, že nejvýhodnější pro naše SVJ bude využít tepelné čerpadlo. Shodou okolností jsem objevil v časopise „Praktický rádce pro SVJ“ článek o těchto tepelných čerpadlech, respektive o společnosti ACOND, a.s., která se na našem trhu zaměřuje na vzduchotechniku a tepelná čerpadla. Oslovil jsem proto firmu ACOND, a.s. i jiné dodavate-

le tepelných čerpadel a nechali jsme si od nich zpracovat cenové nabídky.

I když prvotní investice do tepelného čerpadla je vyšší než u plynové kotelny (pro 17 BJ - cca 1,1 mil Kč) je nutné připomenout, že hlavní roli hraje doba návratnosti dané investice. Vzhledem k velmi nízkým nákladům na vytápění (náklady na vytápění a ohřev TUV se pohybují mezi 250 - 300 Kč/GJ - naposledy jsme u původního dodavatele platili 724 Kč/GJ) se návratnost pohybuje okolo 5 let.

SVJ na shromáždění vlastníků jsme vybrali k realizaci nabídku společnosti ACOND, a.s., která splňovala všechny naše požadavky, především pak výši záruky, ocenění, jaké společnost získala svým tepelným čerpadlem (zlatá medaile na Mezinárodním veletrhu Aqua Therm a na Veletrhu v Brně) a v neposlední řadě i reference od SVJ, kde již zrealizovali nové zdroje tepla a ohřevu teplé užitkové vody za pomoci tepelného čerpadla.

Abychom mohli změnit zdroj vytápění a ohřevu teplé užitkové vody, bylo nutné zajistit i řádné financování této nové investice. Vzhledem k tomu, že jsme již měli úvěr na zateplení a výtah, pokusili jsme se refinancovat stávající úvěr s nižší úrokovou

sazbou. Oslovili jsme dvě banky a jejich nabídkami se nám podařilo snížit původní úrokovou sazbu ze 3,54 % p.a. na 1,99 % p.a. a to navíc s fixací úrokové sazby po celou dobu splácení. Vlastníci si po instalaci budou moci snížit původní vysoké zálohy na teplo a ohřev TUV, které do současnosti platili, a tak žádnému navýšení nákladů na bydlení nedojde, ba naopak.

Je až s údivem, za jak krátké období od myšlenky jsme došli k samotné realizaci. Přesněji v březnu roku 2015 jsme oslovili firmy a v měsíci září roku 2015 jsme začali tepelné čerpadlo využívat ve zkušebním provozu. Kolaudace tepelného čerpadla pak proběhla v samotném závěru roku 2015. Tímto bychom chtěli také poděkovat všem vlastníkům našeho bytového domu, kteří podpořili realizaci dané investice, ale také v neposlední řadě i za pomoc ze strany SBD Děčín, respektive paní Ivanaškové, při jednání s původním dodavatelem tepla a teplé užitkové vody o dřívějším ukončení dodávky služeb.

V případě zájmu je možné si předem s předsedou SVJ domluvit prohlídku daného zařízení (telefonní číslo na předsedu SVJ je možné získat od SBD Děčín).

**Ing. Konopásek Pavel,**  
předseda SVJ Na Valech



Vlevo předseda SVJ Na Valech Ing. Pavel Konopásek, vpravo Ing. Zbyněk Dvořák, zástupce firmy ACOND, a.s. V pozadí vlastní těleso tepelného čerpadla a jeho vzduchotechniky.



Pohled na část technologie tepelného čerpadla v jedné z nevyužitých místností v suterénu domu.

## Úspěšná rekonstrukce BD Jezdecká 321/13



Na začátku letošního roku byla dokončena další část rekonstrukce bytového domu v Jezdecké ulici, čp.: 321/13 na Starém Městě.

Ve spolupráci s předsedou samosprávy Ing. Lubošem Patrovským zajistilo SBD Děčín technický dozor nad stavbou.

Po předchozím zateplení střechy a výměně střešní krytiny proběhla oprava vnějšího pláště a vstupu do objektu. Součástí rekonstrukce bylo zateplení

obvodových stěn, výměna parapetů, oprava lodžiových zábradlí a rekonstrukce vstupní části objektu. Ve vestibulu byla položena nová podlahová krytina z keramické dlažby, dále byly vyměněny vchodové a vnitřní dveře vestibulu, byl proveden keramický obklad stěn, vyměněny schránky a zvonková tabla.

Po této rekonstrukci by mělo dojít k úspoře nákladů na vytápění ve výši cca 25 %. Což

vyčísleno v korunách představuje odhadnutou roční úsporu domu ve výši cca 280.000,- Kč. Celková vynaložená částka za tuto fázi rekonstrukce dosáhne předpokládané výše 3.968.000,- Kč.

Po dokončení stavebních prací na fasádě bude pokračovat rekonstrukce domu výměnou stoupacích potrubí kanalizace a rozvodů plynu.

**Ing. Gustav Behina,**  
vedoucí TÚ

## Rekonstrukce bytového domu Na Vyhlídce 326, 327

Dalším naším bytovým domem, který prochází rekonstrukcí je tento dům Na Vyhlídce 326, 327 v Bynově.

Přípravy na rekonstrukci probíhaly již v loňském roce. Před započítáním prací bylo nutné vypracovat projekt a získat



### Ocenění práce – dopis, který potěší



V říjnu loňského roku jsme obdrželi dopis od předsedkyně Společenství vlastníků jednotek domu Kamenická 290/110, 297/108, paní Holečkové.

Píše se v něm toto: „Ve dnech 1.9.2015 až 11.9.2015 prováděla firma TERMI s.r.o. Varnsdorf v našem domě výměnu plynových rozvodů.

Členové pracovního týmu byli velmi šikovní, rychlí a ochotní. Práce byly provedeny řádně, odborně a dle schváleného harmonogramu.

Vzhledem k tomu, že jsme byli s jejich prací spokojeni, počítáme se spoluprací uvedené firmy i do budoucna a zároveň doporučujeme firmu TERMI s.r.o. Varnsdorf i ostatním SVJ.

Za výbor SVJ J. Holečková“

K poděkování se připojujeme a vzkaz rádi předáváme touto formou dál.

Redakce ZPRAVODAJE  
a vedení družstva

stavební povolení. Celá akce začala na podzim r. 2015. V té době byl v bytovém domě jmenován nový předseda samosprávy, vlastně předsedkyně. Tou je paní Eva Vlčková. Musela se seznámit s úkoly, které na ní kladou povinnosti spojené s předsednictvím a navíc musela pomáhat s řešením požadavků při průběhu stavby. Také díky její pomoci a akceschopnosti probíhá stavba bez výrazných problémů.

V tuto chvíli je objekt kompletně zateplen, a to včetně střechy. Ve schodišťovém prosoru jsou opraveny lodžie, osazena nová zábradlí, okna a položena dlažby. V domě jsou opraveny vchody a vyměněny vchodové dveře. Zbývá již jen oprava svíslé hydroizolace su-

terénu domu. Tato práce bude provedena až po zlepšení klimatických podmínek.

Podle informací od obyvatel domu je výrazně znatelné zvýšení tepelného komfortu v bytech. Předpokládá se, že dojde ke snížení nákladů na vytápění. Tato úspora bude použita na splácení družstevní vnitropůjčky, takže nebylo nutné zvyšovat příspěvek do fondu oprav. Tento dům je důkazem, že dobře připravená a promyšlená investice nemusí finančně zatížit obyvatele domu a zároveň přinese zvýšení komfortu bydlení.

**Ing. Gustav Behina,**  
vedoucí TÚ

## Zpravodaj SFRB



**Také Státní fond rozvoje bydlení má svůj pravidelný Zpravodaj.**

Ke stažení je na webových stránkách fondu. V lednovém čísle se můžete dočíst kromě jiného, jaké programy a podpory od SFRB lze očekávat v roce 2016.

Pro bytová družstva a SVJ je asi nejzajímavější „Panel 2013+“. Tento program revitalizace bytového fondu je určen pro všechny vlastníky bytových domů, bez rozdílu technologie výstavby (panelové, cihlové). Mohou ho využít družstva, společenství vlastníků, fyzické i právnické osoby stejně jako města či obce, jež mají ve vlastnictví bytový dům. Program umožňuje majitelům domů a bytů provést opravy a modernizace, které prodlouží domům životnost, zvýší jejich kvalitu a sníží energetickou náročnost. V letošním roce je rozpočet programu 630 milionů korun.

Zpravodaj SFRB také informuje o dalších připravovaných novinkách, jako např.:

V první polovině roku by mělo dojít v oblasti poskytování úvěrů mladým lidem ke změnám v souvislosti s očekávaným novým nařízením vlády o použití finančních prostředků SFRB. Úvěry ve výši od 50 do 600 tisíc korun by měly být určeny žadatelům do 36 let věku, kteří trvale pečují o dítě mladší šesti let. Zásadním rozdílem oproti dosud otevřenému Programu 150 však bude možnost využít úvěr nejen na opravu a rekonstrukci domu nebo bytu, ale i na samotné pořízení trvalého bydlení.

Všechny novinky sledujeme a o všem zajímavém vás budeme informovat!

*Redakce ZPRAVODAJE*

## Byteček jednoho našeho výtečníka

### Jen pro silné žaludky!

**Hlídat dlužné pohledávky patří mezi stěžejní úkoly vedení družstva.**

Je to nekončící práce, často stěžovaná neúčinnou legislativou, dlouhými lhůtami od žaloby po rozsudek našich soudů a stále větší „vyčůranosti“ dlužníků. Naštěstí se nám v poslední době daří držet celkové pohledávky pod kontrolou, je to ale

práce nelehká.

Když už se nám podaří dlužníka z bytu dostat, je možnost část dluhů uhradit z prodeje bytu. Bohužel, velice často se stává, že byty po největších dlužnících jsou velmi zdevastované, takže nás stojí další prostředky na jejich částečné uvedení do normálního stavu nebo se musí snížit prodejní cena.

Za ty roky už jsme zvyklí na ledacos. Když jsme ale na konci loňského roku šli přebírat jeden takový byt ... to co jsme viděli, překvapilo i nás.

Uživatel bytu nám otevřel se slovy, že nemá zrovna poklize-no. A byla to pravda...

Více řeknou fotografie...

*Redakce ZPRAVODAJE  
a vedení družstva*



*Pohled do kuchyně a obývacího pokoje. Naštěstí fotografie neumí zachytit pachovou stopu.*



*Také v koupelně bylo velice útulno. Pohledu na záchod vás raději ušetříme...*

## Dotace ČMZR za rok 2015

**SBD Děčín využívá veřejné podpory ve formě dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy a modernizace panelových domů.**

Veřejná podpora se poskytuje dle Nařízení Komise (ES) č. 70/2001 a nařízení vlády České republiky č. 299/2001 Sb. a jménem SFRB jej poskytuje ČMZR,

a.s.

Celkem má družstvo uzavřeno 13 těchto smluv. Ve stano-

cení úroků dle splátkových kalendářů. Na základě toho jsou pak poukazovány zmíněné dotace.

Za rok 2015 byla poskytnuta podpora v celkové výši 1 551 958,- Kč.

*Ing. Václav Čečák,  
vedoucí EÚ*

**ČESKOMORAVSKÁ  
ZÁRUČNÍ A ROZVOJOVÁ  
BANKA, a.s.**

vených termínech dokládáme spolu s žádostmi ČMZR a.s. potvrzení o pravidelném splá-



## Pojištění majetku bytových družstev / společenství vlastníků jednotek od 1.1.2015 do 31.12.2016 – Rámcová pojistná smlouva č. 7720613510

tak jako v předcházejících letech, tak i pro nastávající období od 1.1.2016 do 31.12.2016, Vám Svaz českých a moravských bytových družstev předkládá možnost mimořádně kvalitního pojištění majetku bytového družstva/společenství vlastníků jednotek a to prostřednictvím rámcové pojistné smlouvy.

Nabízené předmětné pojištění je pro bytová družstva/společenství vlastníků jednotek opět kvalitnější, neboť se do ní podařilo zapracovat řadu podstatných změn, čímž se projekt pojištění RPS/SČMBD stal, co do rozsahu, kvality i ceny naprosto unikátním.

Z opravdu velkého množství nadstandardů lze uvést například:

- Základní pojištění BD/SVJ;
- pojistné krytí v oblasti ži-

velných nebezpečí je nabízeno v rozsahu All risk a to při zachování stejné výše sazeb pojistného v porovnání s předcházející RPS,

- živel – povodeň – spoluúčast 5.000,- Kč,

- ostatní živel (oheň, vichřice) – spoluúčast – 0,- Kč,

· pojistné krytí v oblasti pojištění odpovědnosti za škody i nadále obsahuje krytí škod způsobených při výkonu funkce členů orgánů SVJ (platí i pro všechna SVJ, která má družstvo ve správě a jejíž majetek je pojištěn touto RPS SČMBD),

- pojištění majetku – spolu-

část – 1.500,- Kč,

- pojištění odpovědnosti – spoluúčast – 1.000,- Kč,

- pojištění hasební techniky – spoluúčast – 300,- Kč,

- pojištění pro případ vandalismu (sprej, zvonková tabla, dveře atd.) nutno řešit Policií – spoluúčast – 0,- Kč,

·

pojištění opláštění budov (vyklování ptáky a hlodavci) – spoluúčast – 1.500,- Kč,

- pojištění skel - nutno řešit Policií - spoluúčast - 500,- Kč,

- nově vzniklé kotelny automaticky pojišťujeme po jejím dokončení a jsou pojištěné na odpovědnost i majetek.

Dále je možnost připojištění:

- možnost pojištění porostů, okrasných dřevin, komunikací a zpevněných ploch,

- možnost pojištění movitých věcí vlastníků nebo nájemců bytových jednotek (umístěných ve společných prostorách domu k tomu určených – např. kočárkárny, kolárny),

- možnost pojištění škod způsobených nepřímým úderem blesku (zkratem, indukci nebo přepětím v souvislosti s tímto úderem,

- možnost pojištění nákladů na náhradní ubytování v případě poškození bytové jednotky živelní událostí.

Agregovaná pojistná částka celkem (komplet SBD) - 4.986.200.000,- Kč

Zpracovala: Jana Ivanašková



RENOMIA

## 8. ročník odborné konference o bydlení



Účastníky konference přivítal Ing. Martin Hanák, ředitel metodického odboru SČMBD (na snímku vlevo). Omluvil neúčast předsedy svazu, který byl na jednání v Senátu ČR. Hosty a přednášející poté představil Ing. Vasil Simkovič, předseda představenstva TERMO + holding a.s. (na druhém snímku). Po jeho levici stojí Mgr. Marie Lukáčová, marketingová specialista pro komunikaci SFRB ČR a RNDr. Jiří Klíma, ředitel odboru politiky bydlení MMR ČR.



Na snímku vlevo část účastníků, vpravo přednáší Mgr. Marie Lukáčová, marketingová specialista pro komunikaci SFRB ČR.

Dne 10. prosince 2015 proběhl ve Švýcarském domě na Sněžníku již 8. ročník odborné konference o bydlení, tentokrát na téma evropské i státní dotace v bydlení.

Konferenci pořádal Svaz českých a moravských bytových družstev ve spolupráci se společností TERMO + holding, a.s.

O slavnostní zahájení odborné konference se podělil Ing. Martin Hanák, ředitel metodického odboru SČMBD a Ing. Vasil Simkovič, předseda představenstva TERMO + holding a.s.

Se zkušenostmi z dosavadní aplikace programu PANEL 2013+, s chystanými změnami a zdroji financování na roky 2016 – 2017 seznámila přítomné paní Mgr. Marie Lukáčová, marketingová specialista pro komunikaci Státního fondu rozvoje bydlení ČR.

Možnosti financování oprav a modernizací bytových domů

prostřednictvím programu OBNOVA představil Ing. Michal Pejšek, ředitel pro právnické osoby Stavební spořitelny a.s.

Nejvíce očekávané informace k dotačnímu programu IROP v rámci oprav a modernizací bytových domů, ale i k ostatním dotačním titulům Ministerstva pro místní rozvoj přednesl přímo ředitel odboru politiky bydlení MMR ČR, pan RNDr. Jiří Klíma.

Konference byla zakončena prezentací společnosti TERMO + holding, a.s. se zaměřením na rozšiřující možnosti oprav a modernizací bytových domů, zlepšení komfortu bydlení, praktické zkušenosti s programem ZELENÁ ÚSPORÁM a na realizované akce. V této části vystoupili postupně Dr. Ing. Leoš Červenka, Ing. Tomáš Pavelka, Ing. Jan Jedlička a Bc. Vít Simkovič.

Redakce ZPRAVODAJE

## Vytápění domácností mimo sezónu



Vytápění se uskutečňuje v otopném období, které podle vyhlášky ministerstva průmyslu a obchodu č. 194/2007 Sb., začíná 1. září a končí 31. května následujícího roku.

Rozhodující vliv na průběh vytápění má vývoj venkovních teplot. V otopném období se vytápění zahájí, když průměrná denní teplota venkovního vzduchu poklesne pod +13 °C ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat zvýšení této teploty nad +13 °C pro následující den.

Naopak probíhající vytápění je omezeno nebo přerušeno v otopném období, když průměrná denní teplota venkovního vzduchu vystoupí nad +13 °C ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat pokles této teploty pro následující den. Údaje o trendu vývoje venkovní teploty jsou přebírány od Českého hydrometeorologického ústavu.

Mimo toto období se vytápění uskutečňuje pouze po dohodě s odběratelem nebo souhlasem nejméně dvou třetin konečných spotřebitelů. SBD Děčín je v takovýchto dnech samozřejmě schopno přitápění v bytech zajistit. Základní podmínkou je, aby s vytápěním objektu souhlasily nejméně dvě třetiny nájemníků.

Redakce ZPRAVODAJE

## Podpisem Memoranda práce skupiny Teplo nekončí

Jak jsme již psali na jiném místě, v říjnu loňského roku podepsala tripartita SBD Děčín, Statutární město Děčín a TERMO Děčín a.s., společné memorandum a další dokumenty umožňující bydlícím občanům v Děčíně získat lacinější teplo téměř o deset procent.

Je to historický okamžik, za který jsme bojovali a čekali na něj mnoho let. Teď bude mít každý, kdo podepíše věrnostní smlouvu na pět let, jistotu levnějších nákladů na bydlení.

Velkou podporu jsme cítili od současného vedení statutárního města Děčín, v čele s paní primátorkou. V červnu loňského roku byla rozhodnutím

Rady města Děčín vytvořena sedmičlenná pracovní skupina „Teplo“, s jasným úkolem – řešení komplexní problematiky distribuce a ceny tepla v Děčíně.



Skupina „Teplo“ odvedla v boji za levnější teplo velký kus práce a patří jí za to poděkování. Nicméně nižší cenou problémy kolem dodávky tepla nekončí a primátorka města vyjádřila na posledním jednání skupiny

přesvědčení, že by měla fungovat i nadále. Velkým úkolem například zůstává řešení výtopny na Benešovské ulici.

Členy skupiny „Teplo“ jsou (abecedně): Ing. Antonín Hrstka, radní MM Děčín, pověřený řízením skupiny; Ing. Jirí Chára, ředitel SBD Děčín; Ing. Tomáš Martinček, vedoucí Odboru místního hospodářství a majetku města; Ing. Vladimír Motl, předseda SVJ Labská, Hynek Plachý, zastupitel města Děčín a člen dozorčí rady Termo Děčín, a.s.; Ivan Vepřek, jednatel fy Reto, s.r.o. a Mgr. Pavel Žatečka, vedoucí oddělení stavebního řádu.

Redakce ZPRAVODAJE



Z jednání pracovní skupiny „Teplo“ na Magistrátě města Děčín.

## Nabídka pronájmu garáží a kanceláří

Stavební bytové družstvo Děčín nabízí k dlouhodobému pronájmu pěkné nevyužité garáže v areálu družstva.

Garáže jsou samostatně uzamykatelné a navíc jsou v areálu, který se na noc také uzamyká. Vaše vozidlo tak bude opravdu dobře chráněno nejen proti povětrnostním vlivům, ale i proti krádeži.

Dále nabízíme pronájem celkem 3 kanceláří v přízemí správní budovy družstva. Velikost jedné kanceláře je cca 20 m<sup>2</sup>.

Více informací získáte na telefonním čísle 725 076 673, na e-mailu sekretariat@sbddecin.cz

nebo v úřední dny u Ing. Václava Čečáka v kanceláři SBD Děčín.

Redakce ZPRAVODAJE



Pohled na garáže na dvoře SBD Děčín v Zelené ulici, Děčín III.



## Panelák roku 2014



Ředitel družstva Ing. Jirí Chára slavnostně předává ČESTNÉ UZNÁNÍ předsedovi Společenství vlastníků jednotek domu Příčná 352/8, Děčín III, panu Ing. Františku Sassmannovi, CSc.

## Zajímavý rozhovor s panem Milanem Vokatým



Na konci září loňského roku se sešel ředitel družstva s delegátem samosprávy č. 319, V Sídlišti 380, Děčín XXXII, panem Milanem Vokatým (na snímku).

Vrátili se společně k tématu, které pan Vokatý nadnesl na červnovém Shromáždění delegátů. Jeho námět se tehdy týkal možnosti vytvoření jakýchsi odloučených pracovišť družstva na jednotlivých sídlišťích či jiných celcích, v součinnosti s Magistrátem města Děčín, policií, hasiči a dalšími složkami.

Pan Vokatý je členem družstva od roku 1988 a jak již bylo řečeno, v současné době zastává funkci delegáta samosprávy.

Během poměrně dlouhého rozhovoru se nakonec dotkli i širších témat, včetně problematiky imigrantů, klimatických poměrů a mnoha dalších. Pan Vokatý později některé své myšlenky přinesl i písemně. Přestože mnohé je v současné době zatím z různých důvodů nerealizovatelné, nikdy nevíme, co přinese budoucnost.

Ředitele družstva potěšilo, když pan Vokatý vyzdvihl přínos i kvalitu našeho Zpravodaje.

Redakce ZPRAVODAJE

**PANELÁK ROKU 2014**

**Čestné uznání**

pro  
SVJ Příčná 352/8  
Děčín

za  
Příčná 352/8  
Děčín

Průběh SČMBD  
Ing. Vít Vaníček

Průběh poroty  
Ladislav Koucký

Příhlašky do soutěže vyhlášené Svazem českých a moravských bytových družstev zaslalo a podmínky soutěže splnilo 20 družstev či společenství, s celkovým počtem 29 přihlášených objektů.

Hodnocením předložených žádostí byla pověřena odborná komise, která posuzovala splnění základních pravidel soutěže, úroveň komplexnosti provedených oprav, provedení technických řešení, úroveň dosažených energetických parametrů, ale také „umělecký dojem“ realizovaných objektů.

Po těžkém rozhodování nakonec komise vybrala tyto tři nejzdařilejší realizace:

1. místo a titul PANELÁK ROKU 2014: SVJ domu 1301, Milevsko, SBD Milevsko
2. místo: SBD Havířov, dům Gen. Svobody 265/13, Havířov
3. místo: SBD Vítkovice, dům Zdeňka Bára 2, Ostrava

Nás potěšilo, že Společenství vlastníků jednotek domu Příčná 352/8, Děčín III, s předsedou SVJ Ing. Františkem Sassmannem, CSc., získalo v této soutěži ČESTNÉ UZNÁNÍ. Gratulujeme!

Redakce ZPRAVODAJE

## Vyhodnocení činnosti Kontrolní komise SBD Děčín za rok 2015



**V roce 2015 uskutečnila kontrolní komise čtyři jednání. Členové kontrolní komise byli seznámeni vždy s jednáním představenstva, kterých se pravidelně předsedkyně kontrolní komise zúčastňuje.**

Plán kontrolní komise byl splněn. Kromě zákonných povinností týkajících se kontroly účetní závěrky včetně vyjádření k účetní závěrce a návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za uplynulé období, byly provedeny kontroly na úseku správy pohledávek, efektivnosti zhodnocování dočasně volných fi-

nančních prostředků, hospodaření sociálního fondu a kontrola dodržování směrnice o oběhu účetních dokladů a autoprovozu. Na úseku kontroly vymáhání pohledávek došlo ke zlepšení situace ve vymáhání, a to zejména z důvodu uzavírání dohod o přistoupení k dluhu. Další zjištění z prováděných kontrol byla projednávána s vedoucím ekonomického úseku a byla přijata opatření, zejména na úseku dodržování „směrnic“, která budou v r. 2016 průběžně kontrolována.

Kontrolní komise pracuje v počtu 3 členů.

V roce 2015 nebyla kontrolní komisí řešena žádná stížnost.

**Eva Šmídová,**

*Předsedkyně KK SBD Děčín*

## Družstva vyhodnocují účinek chemického čištění topných soustav

**V roce 2015 se také naše družstvo rozhodlo pro chemické čištění topných soustav (radiátorů a stoupaček).**

Ta bytová družstva, kde se topné soustavy touto technologií čistily již v předchozích letech, postupně vyhodnocují výsledky na reálně dosažených číslech – tedy na úspoře GJ a korun. A výsledky jsou to velice příznivé!

Je jasné, že čím delší je srovnávané období (více let), tím přesnější obraz o dosahovaných úsporách může poskytnout. Proto nás zajímaly především výsledky, kde již bylo možno srovnat více let.

Z faktur od dodavatele tepla vyloučeno:

Příklad první:

Průměrná spotřeba malého družstva před čištěním (dlouhodobě): 1.075,400 GJ

Průměrná spotřeba malého družstva po čištění: 698,500 GJ

Příklad druhý:

Průměrná spotřeba velkého družstva před čištěním (dlouhodobě): 63.713,660 GJ

Průměrná spotřeba velkého družstva po čištění: 47.811,880 GJ

Vyčištění radiátorů se lidem výrazně vyplatilo.

*Redakce ZPRAVODAJE*

## Informace o nových právních předpisech

**Zde vám přinášíme alespoň základní informace o některých nových právních předpisech dotýkajících se bytového družstevnictví, či společenství vlastníků.**

Podrobnější informace k některým z nich naleznete na jiném místě tohoto Zpravodaje. Uváděné předpisy vyšly ve Sbírce zákonů ČR v loňském roce.

**VYHLÁŠKA č. 269/2015** ze dne 30. září 2015 o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Jde o prováděcí právní předpis k zákonu č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (zákon o „službách“). Účinnost od 1.1.2016.

Vyhláška stanoví:

- rozsah výše základní a spotřební složky u rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům, jejich rozdělení mezi příjemce služeb, hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období, vymezení pojmů a další náležitosti

k rozúčtování nákladů,

- některé další náležitosti, které musí poskytovatel služeb uvést ve vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům.

Tato vyhláška zároveň zrušuje předchozí prováděcí předpis č. 372/2001 Sb.

**SDĚLENÍ MPSV č. 272/2015 Sb.**, kterým se vyhláší pro účely nemocenského pojištění výše redukčních hranic pro úpravu denního vyměřovacího základu platných v roce 2016. Účinnost od 21.10.2015.

Tímto sdělením Ministerstvo práce a sociálních věcí vyhlásilo pro rok 2016 tyto redukční hranice pro účely nemocenského pojištění:

- první redukční hranice pro úpravu denního vyměřovacího základu činí 901 Kč,

- druhá redukční hranice pro úpravu denního vyměřovacího základu činí 1 351 Kč,

- třetí redukční hranice pro úpravu denního vyměřovacího základu činí 2 701 Kč.

**NAŘÍZENÍ VLÁDY č. 308/2015 Sb.**, o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Účinnost od 1.1.2016. Jde o prováděcí předpis k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Podle § 2257 zákona č. 89/2012, občanský zákoník je nájemce povinen provádět a hradit:

- běžnou údržbu (např. malování, drobné opravy omítek, kontroly termostatických hlavice s elektronickým řízením),

- drobné opravy související s užíváním bytu; jiné opravy a údržbu nájemce není povinen provádět ani hradit.

Předmětné nařízení vlády konkretizuje, co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami, přičemž u drobných oprav platí, že jde buď o opravy věcně konkretizované v nařízení vlády anebo o další opravy nepřesahující částku 1 000 Kč.

Podle § 6 tohoto nařízení dále platí, že přesáhne-li v kalendářním roce součet nákladů za

drobné opravy uvedené v § 4 a 5 částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

**VYHLÁŠKA č. 324/2015 Sb.**, ze dne 25. listopadu 2015, kterou se mění vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Účinnost od 1.1.2016, s výjimkou ustanovení čl. I bodu 120, pokud jde o § 36b, které nabývá účinnosti dnem 1.1.2017.

**VYHLÁŠKA č. 325/2015 Sb.**, ze dne 25. listopadu 2015, kterou



## Zakládání SVJ s právní subjektivitou

I v loňském roce pokračovalo zakládání společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou.

Nově vzniklo jedno SVJ, u 16 došlo k revolbám a dvě SVJ čekají na zápis změn u Krajského soudu v Ústí nad Labem.

Kromě toho některá ze stávajících SVJ upravovala stanovy tak, aby byly v souladu s požadavky nové legislativy, některá byla nucena změnit svůj název, pokud jim v tom původním chybělo některé z „povinných“ slov, tedy slova „společenství“ a „vlastníků“, někde už výboru vypršelo funkční období. To všechno obnášelo více jak 50 večerů v sušárnách, mandlovnách, kočárkárnách či jiných společných prostorách za účasti ředitele družstva a v přípa-

dech, kdy to vyžadovala legislativa či stanovy, i v součinnosti s

notářem. Je to velký kus práce!

V stále více případech se na



Na snímku ustavující schůze Společenství vlastníků jednotek domu Duchcovská 224/4, Děčín I, konaná dne 25. listopadu 2015. Na snímku zleva ředitel družstva Ing. Jiří Chára, notář Mgr. Tomáš Kohoutek a předseda samosprávy pan Miloslav Změk, dlouholetý předseda SBD Děčín.

družstvo obrací SVJ s tím, že nikdo z jejich členů není ochoten vykonávat činnost statutárního orgánu z důvodu vysoké osobní odpovědnosti, pracovní zaneprázdněnosti či z jiných důvodů. Legislativa na tyto situace našťastí pamatuje a umožňuje nám tak zapsat jako předsedu daného společenství SBD Děčín. SVJ pak funguje podobně jako samospráva, tedy o všem rozhoduje členská schůze (shromáždění vlastníků), ale odpovědnost leží na bytovém družstvu.

Také letos nás čeká maratón přípravných a ustavujících schůzí těch společenství, kde již došlo k překročení 50 % spoluvlastnického podílu ve prospěch vlastníků.

Redakce ZPRAVODAJE

## Informace o nových právních předpisech

se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které vedou jednoduché účetnictví. Účinnost od: 1.1.2016.

**VYHLÁŠKA č. 345/2015 Sb.**, ze dne 10. prosince 2015, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Účinnost od: 1.1.2016.

**VYHLÁŠKA č. 354/2015 Sb.**, ze dne 11. prosince 2015, kterou se mění vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Vyhláška upravuje postup katastrálního úřadu při vyhotovení ověřené kopie a prosté kopie písemností založených ve sbírce listin katastrálního úřadu, včetně ověřených výstupů vzniklých převedením písemností v elektronické podobě do listinné podoby. Předpis zároveň stanoví výši úplaty za tyto úkony. Účinnost od 1.1.2016.

**VYHLÁŠKA č. 369/2015 Sb.**, ze dne 16. prosince 2015, kterou se mění vyhláška č. 410/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991

Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro některé vybrané účetní jednotky, ve znění pozdějších předpisů. Účinnost od 1.1.2016.

**VYHLÁŠKA č. 370/2015 Sb.**, ze dne 16. prosince 2015, kterou se mění vyhláška č. 383/2009 Sb., o účetních záznamech v technické formě vybraných účetních jednotek a jejich předávání do centrálního systému účetních informací státu a o požadavcích na technické a smíšené formy účetních záznamů (technická vyhláška o účetních záznamech), ve znění pozdějších předpisů. Účinnost od 1.1.2016.

**VYHLÁŠKA č. 371/2015 Sb.**, ze dne 16. prosince 2015, kterou se mění vyhláška č. 503/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro zdravotní pojišťovny, ve znění pozdějších předpisů. Účinnost od 1.1.2016.

**VYHLÁŠKA č. 372/2015 Sb.**, ze dne 16. prosince 2015, kterou se mění vyhláška č. 270/2010 Sb., o inventarizaci majetku a závazků. Účinnost od 1.1.2016.

SDĚLENÍ Českého úřadu zeměměřického a katastrálního

č. 384/2015 Sb., ze dne 16. prosince 2015. Sdělení obsahuje seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2016.

**VYHLÁŠKA č. 385/2015 Sb.**, ze dne 17. prosince 2015 o změně sazby základní náhrady za používání silničních motorových vozidel a stravného a o stanovení průměrné ceny pohonných hmot pro účely poskytování cestovních náhrad. Účinnost od 1.1.2016.

**NAŘÍZENÍ VLÁDY č. 395/2015 Sb.**, ze dne 14. prosince 2015, kterým se pro účely příspěvku na bydlení ze státní sociální podpory pro rok 2016 stanoví výše nákladů srovnatelných s nájemným, částek, které se započítávají za pevná paliva, a částek normativních nákladů na bydlení. Jde o prováděcí předpis k § 28 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění zákona č. 112/2006 Sb. Výše částek normativních nákladů na bydlení podle § 26 odst. 1 písm. a) a b) zákona činí pro období od 1. ledna 2016 do 31. prosince

2016 pro bydlení v družstevních bytech a bytech vlastníků:

Počet osob v rodině podle § 7 odst. 5 zákona	Měsíční náklady na bydlení v Kč
jedna	4 484
dvě	6 703
tři	9 316
čtyři a více	11 887

**VYHLÁŠKA č. 405/2015 Sb.**, ze dne 23. prosince 2015 o způsobu dělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie. Předpis stanovuje způsob dělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie pro více odběrných míst nebo v případě, že z odběrného místa jsou zásobovány tepelnou energií objekty nebo části objektů různých vlastníků, kteří uzavírají smlouvu o dodávce tepelné energie, a kdy nedojde k dohodě o způsobu rozdělení nákladů. Dále vyhláška stanovuje rozsah a termíny předávání údajů o dodávce tepelné energie dodavateli tepelné energie.

## Dvoudenní jednání Výboru rady BD

Konec roku již několik let patří výjezdnímu dvoudennímu jednání Výboru rady bytových družstev severočeské oblasti, tedy předsedů a ředitelů členských družstev severočeské rady a hostů.

Za svaz se jednání zúčastnili RNDr. Jiří Bárta, předseda

SČMBD, Ing. Martin Hanák, ředitel metodického odboru a Mgr. Kateřina Horáková, referentka legislativně-právního oddělení.

Hlavní okruhy projednávaných bodů se týkaly aktuálních informací ze svazu a představenstva svazu, vývoje legislativy a aktivit svazu v oblasti právní, ekono-

mické a technické a závěrů z legislativně právní komise. Rovněž byly projednány a vyhodnoceny záležitosti týkající se vlastní činnosti severočeské rady.

V rámci této porady družstev severočeské rady bývá pravidlem, že každý předseda nebo ředitel družstva dostane samostatně prostor pro vystoupení a podání informace ostatním družstvům k činnosti samotného družstva i k celkové problematice bytového družstevnictví. Za SBD Děčín zde vystoupil ředitel družstva Ing. Jiří Chára. Podobně jako ostatní zástupci družstev zmínil zkušenosti se zakládáním SVJ dle nové legislativy, potýkáni se

s cenami energií, způsob zhodnocování volných finančních prostředků a samozřejmě problematiku neplatičů nájemného u družstevních bytů a především úhrad u vlastníků bytů.

Vystoupení ředitele OSBD Česká Lípa pana Ing. Jiřího Kladníčka, bylo zároveň jeho rozloučením s radou, neboť odchází do důchodu a na pozici ředitele jej nahradí Ing. Petr Mertin.

Ze všech informací následně zpracovává Úřad rady BD přehlednou statistiku, která je k dispozici jednotlivým členským družstvům jako důležitý pracovní podklad pro činnost družstva

*Jiří Chára*



## Předseda SČMBD navštívil naše družstvo



*Na snímku předseda SČMBD RNDr. Jiří Bárta během pracovní návštěvy ve výrobním závodě Danfoss.*

**Dne 20. ledna 2016 navštívil SBD Děčín předseda Svazu českých a moravských bytových družstev pan RNDr. Jiří Bárta.**

Během své návštěvy se zajímal o současnou situaci v Děčíně v oblasti bydlení a s ředitelem družstva Ing. Jiřím Chárou detailně prodiskutovali celou řadu otázek – převody bytů do vlastnictví, zakládání SVJ, zapisování družstva jako orgánu SVJ, dlužné pohledávky a dlouze se také věnovali vývoji a problematice dodávky tepla a teplé užitkové vody, protože podobná situace

jako v Děčíně, je i v České Lípě, odkud pan Bárta pochází a kde je současně předsedou představenstva OSBD Česká Lípa.

Pan předseda také informoval Ing. Cháru o současné aktivitě svazu vůči politické reprezentaci státu, tedy parlamentu, senátu a vládě. Naposledy se svaz obrátil důrazným protestem na Ministerstvo spravedlnosti v reakci na některé výroky pana ministra Roberta Pelikána k řešení dluhů za poskytované služby spojené s bydlením.

*Redakce ZPRAVODAJE*

## Nové povinnosti společenství vlastníků

**Spaz českých a moravských bytových družstev i naše družstvo permanentně sledujeme nové zákony, vyhlášky, vládní nařízení a další předpisy, týkající se bytového družstevnictví a vlastnictví bytů. Podrobněji o tom píšeme na jiném místě.**

Z novely zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, provedené s účinností od 1.1.2016 zákonem č. 221/2015 Sb. (body 2 a 3 přechodných ustanovení) vyplývá povinnost společenství vlastníků jednotek (SVJ) zveřejnit účetní závěrku uložením do sbírky listin v rejstříku společenství vlastníků:

- účetní závěrku za účetní období, které započalo v roce 2014, uloží SVJ do sbírky listin nejpozději do 31. března 2016,  
- účetní závěrku za účetní období, které započalo v roce 2015, uloží SVJ do sbírky listin nejpozději do 30. listopadu 2017.

Tuto novou povinnost SVJ potvrdilo Ministerstvo financí svým dopisem č.j. MF - 48739/2015/28 ze dne 3.11.2015.

Pro společenství vlastníků v naší správě tuto novou povinnost SVJ zabezpečí SBD Děčín.

*Redakce ZPRAVODAJE*

## Vyúčtování roku 2015



**Pravidelná informace k vyúčtování zálohových plateb za uplynulý rok - proběhne ve stejném režimu jako v předešlých letech.**

Náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na TUV mezi konečným spotřebitelem v uplynulém roce 2015 budou rozúčtovány opět dle vyhlášky MMR č. 372/2001 Sb., která je ovšem v platnosti naposled. Od roku 2016 se bude provádět rozúčtování dle nové zákonné úpravy – vyhlášky MMR č. 269/2015 Sb., která zcela nahrazuje vyhl. 372/2001 Sb. Zásadní změnou nové vyhlášky bude mj. znevýhodnění těch uživatelů bytových jednotek, kteří se tzv. „nechali“ vytápět od sousedů, měli minimální nebo nulové náklady na poměrových měřidlech a tím výrazně šetřili na nákladech za vytápění.

Zopakujeme si pro oživení někte-

ré základní informace a termíny:

- vyúčtování se provádí se 1x ročně, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období (leden – prosinec),
- každý konečný spotřebitel, vlastník nebo nájemce bytu, bude písemně s konkrétním vyúčtováním seznámen,
- případné reklamace k vyúčtování budou vyřizovány od 2.5. do 31.5.2016,
- v rámci úspory finančních prostředků jsme vloni pokračovali v kampani na získání čísel účtů a souhlasů s bezhotovostním odesláním přeplatků. Bylo dosaženo skvělého výsledku, po předloňské úspoře cca 60 % v nákladech na odeslání přeplatků složenkami jsme vloni uspořili dalších 15 % nákladů. Opět je na místě poděkovat všem, kdo sdělili číslo účtu a dali souhlas s bezhotovostní výplatou přeplatku a zároveň ještě žádáme další

nájemníky a vlastníky o sdělení čísla účtu pracovním odd. členské evidence a nájmu (č. dveří 28). Odpadne vám ztráta času spojená s vyzvednutím přeplatku na poště,

- případné změny ve stávajícím platebním styku (změny čísla účtu) je třeba písemně sdělit nejpozději do 31.5.2016,
- přeplatky musí být dle legislativy vráceny do 31.7. příslušného roku
- nedoplatky jsou splatné do 30.6. příslušného roku
- od 1.8. je počítán poplatek z prodlení, pokud nedojde k úhradě.

*Ing. Václav Čechák,  
vedoucí EÚ*

## Kalendářik na rok 2016

**Dlouho jsme loni před koncem roku vybírali vhodný obrázek či motiv na tradiční malý kalendářik družstva.**



Nakonec jsme se shodli na fotografii domu Společenství vlastníků bytových jednotek ul. Krásnostudenecká 517/54 a 534/56, Děčín VI, kde je předsedou SVJ pan Evžen Fryblik. Dům je nedlouho po celkové rekonstrukci, která se opravdu povedla a projasňuje svým vzhledem celé okolí. Posudte sami.

Mimochodem, po kalendářících se jen zaprášilo a zbývá jich už jen několik. Budete-li mít cestu na družstvo, třeba ještě budete mít štěstí...

*Redakce ZPRAVODAJE*

# Jak se budou rozpočítávat náklady na teplo dle nové vyhlášky



**Byť s určitým předstihem, přesto se pokusíme jednoduše a přehledně odpovědět na častý dotaz našich bydlících k otázce rozúčtování tepla dle nové vyhlášky 269/2015 Sb.**

Dle předkladatelů novely by nový systém rozúčtování měl být výrazně spravedlivější než dosud. Vyhláška 269/2015 měla původně platit už před dvěma lety, ministerstvo pro místní rozvoj ale nakonec její platnost několikrát posunulo.

Jak to tedy bude vypadat po novu? Nejvíce si připlatí ti, kteří mají radiátory celý rok zavřené a nechávají se tak vlastně vytápět od ostatních.

Dosavadní vyhláška umožňuje rozdělit 40 až 50 procent nákladů na teplo dle základní složky (tedy podle plochy bytu) a zbytek dle skutečné spotřeby každého bytu (spotřební složka). Také se zohledňuje umístění bytu, tedy jestli není na nevhodném místě, kde se musí více topit, například v přízemí či pod střešou.

Změna přichází s vyšší maximální odchylkou od průměrné ceny za teplo na metr čtvereční. Dosud odchylka mohla činit +/- 40 %, nově je rozsah rozšířen na -20 až +100 %.

Uvedme si příklad:

Pokud například dosud byly roční náklady na vytopení metru čtverečního v domě 300 Kč, mohla se účtovaná cena lišit o 40 procent každým směrem podle toho, jak moc lidé topili.

Rozmezí tedy bylo od 180 do 420 Kč na 1 m<sup>2</sup>.

Podle nové vyhlášky bude toto rozmezí od 240 do 600 Kč na 1 m<sup>2</sup>.

V bytě se zavřenými radiátory tedy zaplatí 80 % (!!) průměrných nákladů na vytápění, ale připlatí si i ti, kteří topí výrazně více, než je průměr v daném domě.

Na stránkách iDnes se před nedávnem objevila pěkná grafika, která dopad nové vyhlášky názorně dokládala. My jsme pro vás uváděný příklad zpracovali v následující tabulce.

## Jak se změní rozpočítávání plateb za teplo

Dnes	Nově
Dohromady celý dům protopí 150 000 Kč. Průměrné náklady na byt jsou tak 15 000 Kč. Maximální odchylka od nich může být 40 % nahoru i dolů. Ten, kdo extrémně šetří, tak nemůže zcela spoléhat na teplo z okolních bytů, a ten, kdo topí hodně, má jistotu, že zaplatí více než 1,4násobek průměru v domě.	Dohromady celý dům protopí 150 000 Kč. Průměrné náklady na byt jsou tak 15 000 Kč. Maximální odchylka od nich může být 20 % dolů, ale 100 % nahoru. Ten, kdo extrémně šetří, tak ušetří méně než dosud, a ten, kdo topí hodně, si za svůj tepelný komfort může připlatit až do dvojnásobku průměru. Tři byty v domě tak jsou pod spodní hranicí.
<b>Byt č. 1 šetří a má spotřebu o 50 % nižší, než je průměr v domě</b>	
Spotřeba je poloviční oproti průměru, může však zaplatit jen 40 % pod průměr, účet tak bude 9 000 Kč.	Spotřeba je poloviční oproti průměru, může však zaplatit jen 20 % pod průměr, účet tak bude 12 000 Kč (zvýšení o 3 000 Kč proti dnešku).
<b>Byty č. 2 a 3 šetří a má spotřebu o 25% nižší, než je průměr v domě.</b>	
Zaplatí 0,75násobek průměru, tedy 11 250 Kč.	Spotřeba je čtvrtinu pod průměrem, může však zaplatit jen 20 % pod průměr, účet tak bude 12 000 Kč (o 750 Kč více).
<b>Byty č. 4, 5, 6 a 7 mají průměrnou spotřebu.</b>	
Mají průměrnou spotřebu, zaplatí 15 000 Kč.	Zaplatí každý 14 250 Kč (ušetří 750 Kč).
<b>Byty č. 8 a 9 mají zvýšenou spotřebu, protopí o 25% více, než je průměr v domě.</b>	
Zaplatí 1,25násobek průměru, tedy 18 750 Kč.	Zaplatí každý 17 812,5 Kč (ušetří 937,5 Kč).
<b>Byt č. 10 má vysokou spotřebu, protopí o 50 % více, než je průměr v domě.</b>	
Průměrnou spotřebu sice převyšuje o 50 %, může však zaplatit jen o 40 % nad průměr, účet tak bude 21 000 Kč.	Zaplatí 21 375 Kč (připlatí si 375 Kč).

ZVEME VÁS DO LUXUSNÍHO PROSTŘEDÍ POD SKALNÍM MASIVEM  
A HVĚZDNOU OBLOHOU NA ŽIVOU HRU

AMERICAN ROULETTE / BLACK JACK / RUSSIAN POKER / EASY HOLD' EM POKER / POKER

18<sup>00</sup> - 06<sup>00</sup> hod. tel.: +420 773 982 220, +420 775 307 369

**CASINO HAWEL HŘENSKO**

www.casinohrensko.cz      www.kasinohrensko.cz