



### 3 / LEGISLATIVA

**PŘEDÁNÍ PETICE  
ZA POSÍLENÍ  
PRÁV DRUŽSTEV  
A SPOLEČENSTVÍ  
VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

Přijde náprava vztahů bytového spoluvlastnictví?



### 4 / REKONSTRUKCE

**KDYŽ SE DÍLO PODAŘÍ**

K úspěšnému završení celé akce vedla dlouhá a složitá cesta. Stálo to

ovšem za to. Na jejím konci je zbrusu nový krásný výtah a výrazné zhodnocení celého domu.



### 10 / SOUŽITÍ

**URČITÉ NEPOHODLÍ  
OD SOUSEDŮ MUSÍTE  
STRPĚT**

V panelovém domě si

bohužel sousedy vybírat nemůžeme, dokonce ani ty, s nimiž žijeme na stejném patře.



### 17 / ENERGETIKA

**DOMOVNÍ KOTELNY –  
AKTUÁLNÍ TÉMA**

Důvody pro odpojení mohou být různé.

Nejčastějším důvodem je vysoká cena z centrálního zdroje tepla.

## Úvodní slovo ředitele družstva



**Vážené čtenářky, vážení čtenáři, předně mi dovoluji, abych Vám i všem Vaším blízkým alespoň dodatečně popřál pevné zdraví, hodně štěstí, radosti a úspěchů v celém roce 2019.**

Děkuji Vám všem za důvěru, kterou v naše družstvo vkládáte i za všechnu drobnou práci, kterou mnozí z Vás pro družstvo vykonáváte.

V závěru loňského roku jsme příležitostně oslovili některé z vás, abyste se podělili o to, co vám v uplynulém roce udělalo největší radost, či co vám naopak nejvíce vadilo. Tuto mini anketku najdete uvnitř tohoto čísla Zpravodaje. Mě zarazila jedna věc – v kolika odpovědích byly zmiňovány, jako to nejhorší, vztahy mezi lidmi a problémy se sousedy.

Žijeme v relativním i skutečném blahobytu. Z pohledu miliard méně šťastných obyvatel naší planety máme dostatek všech životních potřeb, vlastníme hezky zařízené byty, barevné televize,

počítače, každý člen rodiny má alespoň jeden mobilní telefon, auto v rodině je samozřejmost. Často se oddáváme až přehnanému konzumu, stačí se podívat co se děje v různých supermarketech před svátky a vlastně i před každým obyčejným víkendem. V létě si užíváme dovolené u vody, v zimě na horách. Ale srovnat se se sousedy neumíme...

Před několika dny jsem se vrátil z jedné chudé africké země, kde jsem byl na dovolené. Lidé tam žijí pro nás v naprosto nepředstavitelné chudobě. Ale je to pouze chudoba materiální. Na rozdíl od nás, vypadají spokojeně, nikam se nehoní, stále se usmívají a se sousedy vyesdávají před svými

chatřemi, povídají si a hrají hry. Proč tohle nedokážeme my, je mi záhadou...

Pojďme se o to alespoň občas pokusit. Budme k sobě navzájem přívětivější, laskavější, tolerantnější. Zkusme se řídit třeba tímto pravidlem – potkáte-li někoho, kdo se usmívá, opláťte mu jeho úsměv. A potkáte-li někoho, kdo se neusmívá, usmějte se na něj alespoň vy.

Odpusťte mi tento malý povzdech, prostě mi to nedalo.

Každopádně držte v rukou 41. číslo družstevního Zpravodaje. Věřím, že i tentokrát zde naleznete mnoho zajímavého, kromě pravidelných informací, na které jste již zvyklí.

V tento okamžik, kdy píšete tato slova, už vím, že je za námi další velmi úspěšný rok. A to, přestože jsme se potýkali s mnoha těžkostmi i citelným personálním výpadkem kvůli dlouhodobé nemoci. Velmi za to děkuji všem zaměstnancům družstva, mým kolegům ve vedení i představenstvu. Svůj podíl na dosažených výsledcích mají i předsedové samospráv.

Také mě potěšilo, že se jednání Výboru rady bytových družstev severočeské oblasti, jehož členem je i naše družstvo, vrátilo po dlouhém přestávce do nově zrekonstruované budovy úřadu rady.

### Co můžeme očekávat od roku 2019?

Určitě další postupné krůčky na cestě proměny družstva ve správcovskou organizaci. Čeká nás zakládání dalších SVJ s právní subjektivitou a tím i další ukrojení společného družstevního majetku ve prospěch vlastníků bytů. Od našich zaměstnanců to vyžaduje ještě větší odbornost, preciznost a profesionálnější přístup, neboť jsme pod stálým tlakem vnější konkurence. Zcela nezbytná bude i větší organizační transformace struktury družstva, možná i personální změny.

► pokračování na straně 2



Budova Úřadu rady bytových družstev severočeské oblasti v Alešově ulici v Ústí nad Labem.

**Dobrá zpráva o tom, že boží mlýny melou sice pomalu, ale melou**

**EXEKUČNĚ ZABAVENO**

Tato věc byla dne .....  
pojata do soupisu movitých věcí  
z důvodu .....



**Po více jak deseti letech (!!), bylo zase jednou učiněno spravedlnosti zadost!**

Jeden z našich historicky největších dlužníků přišel exekučně o své majetky – byt v osobním vlastnictví i rodinný dům.

Dlouhá léta se nám i svým spolubydlicím vysmíval – já jsem vlastník a mohu si dělat co chci. Díky jeho drzosti mu to bohužel procházelo – stále se odvolával, napadal soudce z podjatosti, nedostavoval se k líčení a zkoušel další podobné finty.

Ovšem s tím, jak se prodlužovala doba od podání žaloby do vynesení právoplatného rozsudku, se značně navyšovaly i náhrady oprávněných. Nakonec tento dlužník zaplatil věřitelům, družstvu, SVJ, advokátům, soudům a exekutorům mnohonásobně více, nežli byl jeho původní dluh a zároveň přišel i o střechu nad hlavou.

Doba domáhání dluhu v tomto případě byla opravdu extrémní.

*Redakce Zpravodaje*

## Úvodní slovo ředitele družstva

► pokračování ze strany 1

*Velký posun nastává již nějakou dobu na trhu s teplem. Domy se odpojují od centrální dodávky tepla, budují si vlastní kotelny. Objevují se stále nové a nové subjekty, které často podloudně obcházejí i naše budovy a nabízí alternativní vytápění. Vidíme to i v mnoha ostatních městech ČR. Naše družstvo musí umět na tyto změny reagovat a být na ně připravené. Řešení máme a spolupracujeme v tomto ohledu i s vedením města.*

*O tom všem i o dalších věcech se dočtete na stránkách tohoto Zpravodaje, nebudu tedy děle zdržovat. Přeji příjemné a zajímavé čtení...*

*Jiří Chára*

## Jak řešit (spekulativní) dluhy vlastníka bytové jednotky?



Vlevo pan Mgr. Daniel Vališ z Agentury pro sociální začleňování, vpravo Ing. Jiří Chára, ředitel družstva.

**Zhruba před rokem jsme vás informovali, že Agentura pro sociální začleňování z Úřadu vlády České republiky připravuje metodiku zabývající se dluhy vlastníků bytových jednotek u SVJ.**

Publikace této příručky se nakonec poněkud protáhla, nicméně již je na světě. V lednu 2019 ji osobně předal řediteli družstva lokální konzultant pro Děčín a vzdálenou podporu Mgr. Daniel Vališ, jak v elektronické, tak tištěné podobě. Její podtitul zní „Doporučený postup pro společenství vlastníků jednotek v případě nehrázení příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na služby ze strany vlastníka jednotky“.

Autorkou publikace je zkušená právnička JUDr. Kristýna Dolejšová Kabelová, Ph.D. Zpracovaná metodika nabízí přehledně možnosti, které má v těchto situacích SVJ k dispozici, navrhuje nejlepší řešení a

zároveň varuje před možnými riziky.

Publikaci naleznete volně ke stažení na webu SBD Děčín

nebo lze do tištěné podoby nehlédnout v sekretariátu družstva.

*Redakce Zpravodaje*

Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost

Agentura  
pro sociální začleňování

### Jak řešit (spekulativní) dluhy vlastníka bytové jednotky?

Doporučený postup pro společenství vlastníků jednotek v případě nehrázení příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na služby ze strany vlastníka jednotky  
(ze soukromoprávního hlediska)

Agentura pro sociální začleňování  
Úřad vlády ČR

JUDr. Kristýna Dolejšová Kabelová, Ph.D.  
2018

Úřad vlády České republiky



# Předání petice za posílení práv družstev a společenství vlastníků bytových jednotek

**Předseda Svazu českých a moravských bytových družstev předal Vládě České republiky petici družstevníků a vlastníků.**

Konečně, řeklo by se, neboť petice ležela na ústředí SČMBD poměrně dlouhou dobu. Ale vyčkávání bylo zcela na místě. Předat ji v době, kdy vláda neměla důvěru, situace se měnila téměř ze dne na den, by mohlo znamenat, že by také mohla skončit zapomenutá někde ve skříni. A to by bylo velká škoda, neboť si od této petice mnoho slibujeme.

Zde je oficiální tisková zpráva SČMBD o jejím předání:

Petici za posílení práv družstev a společenství vlastníků podepsaly desetitisíce lidí. Družstevníci ji dnes předali ministru spravedlnosti.

Po několika měsících debat kolem novely insolvenčního zákona se ozvaly hlasy volající po různé regulaci obchodu s chudobou i posílení práv společenství vlastníků a bytových družstev. Stávající i chystaná právní úprava závažným způsobem dopadá na bytové domy, které jsou čím dál tím častěji vystaveny riziku krachu. Pod petici, kterou dnes vládě předali zástupci Svazu českých a moravských bytových družstev, se podepsalo téměř 49 tis. lidí. Připojilo se i 903 bytových družstev a společenství vlastníků, která dohromady spravují 480 tis. jednotek.

“Výkon správy bytových družstev a společenství vlastníků je stále složitější. Na vině je především nekvalitní legislativa upravující vztahy bytového spoluvlastnictví. V řadě lokalit po celé České republice se situace stává velmi vážnou především v souvislosti s vymahatelností dluhů,” uvádí Jan Vysloužil, předseda Svazu českých a moravských bytových družstev. Řada společenství vlastníků se podle Svazu takřka potácí na pokraji faktického krachu. Ten může ohrožovat až pětinu z nich.

Chystaná novela insolvenčního zákona podle Svazu přitom s posílením práv bytových domů v oblasti vymáhání dluhů za náklady spojené s bydlením nepočítá, nepřináší ani žádné jiné účinné řešení tohoto problému.

Tyto náklady v podobě dluhů za bydlení pak přechází na ostatní bydlící v domě.

Alarmující je podle družstev a společenství vlastníků také stále se rozšiřující obchod s chudobou. Ačkoli se o této problema-

tice podle autorů petice jedná již řadu let, spekulantům se stále vyplatí skupovat byty v chudších lokalitách. Sociálně slabé rodiny platí spekulantům přemrštěné nájmy, na které jim stát přispívá v podobě sociálních dávek. Ačkoli mají spekulanti zdroj příjmů z bytu zajištěn, na společných nákladech bytového domu se nepodílí a vytváří dluhy.

“Dobře míněná iniciativa v podobě zákona č. 98/2017 Sb., která měla umožnit použití sociálních dávek na bydlení k přímé úhradě nákladů domu, vyšla naprázdno”, uvádí autoři petice a dodávají: “Náprava zatím zajištěna nebyla. I když stát posílá peníze ze státního rozpočtu, nemá paradoxně vůli řešit, zda spekulanti plní řádně své povinnosti vlastníka bytu.”

Petici, pod níž se družstevníci a vlastníci bytů z celého Česka sdružují, založil Svaz českých a moravských bytových družstev před několika měsíci po neúspěšných snahách přimět politiky zabývat se touto agendou.

Svaz v petici navrhuje, aby byly přijaty účinné legislativní změny novely občanského zákoníku, občanského soudního řádu, zákona o soudních exekutorech a exekuční činnosti a insolvenčního zákona. Slibují si od toho posílení ochrany oprávněných a legitimních práv družstev a společenství vlastníků.

“Upozorňovali jsme poslance, že dosavadní řešení byla pouze částečná. Dokud v Česku chybí funkční koncepce dostupného a sociálního bydlení, přenáší se problém s dlužníky v bytových domech na jejich sousedy, kteří tak de facto suplují stát a jeho sociální síť,” uzavírá Vysloužil. Podle jeho slov Svazu, který spravuje přibližně 20 procent bytového fondu po celé České republice, nezbyvalo už nic jiného, poslanci jej doposud ignorovali. Od vlády očekávají nejen návrh konkrétních kroků a řešení, ale i jasný časový harmonogram.



Ing. Jan Vysloužil při předání petice do rukou ministra spravedlnosti JUDr. Jana Kněžínkovi.



Petiční archy předané ministru spravedlnosti ČR JUDr. Janu Kněžínkovi.



# Když se dílo podaří



Celkový pohled na dům v Řecké ulici. Realizací nového výtahu se jeho účetní hodnota zvýšila o téměř dva milióny korun, vyššího zhodnocení se ale stavbou dočkaly všechny bytové jednotky.



Spokojení Ing. Pavel Kubík, předseda SVJ a člen výboru pan Martin Petřů před novým výtahem. Stát na jeho výstavbu poskytl prostřednictvím MMR slušnou částku – 800 tisíc Kč! Fotografie pořídil třetí člen výboru SVJ Ing. Jiří Chára.



Zleva pan Pavel Ševčík za realizační firmu HELGOS, Ing. Pavel Kubík, předseda SVJ a člen výboru pan Martin Petřů během závěrečné kolaudace. Za povšimnutí stojí tabulka na zdi v levém horním okraji snímku. Je to jedna z podmínek poskytnutí dotace. Nese tento text: „Výtah byl vybudován v rámci programu 117D06 – Podpora bydlení, Bezbariéry – Děčín, Řecká 1450/12. Tento projekt byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj. Výtah byl dokončen a předán do užívání dne 29. listopadu 2018.“

Dne 31. ledna 2019 v 10:15 proběhlo v domě Společenství vlastníků domu Řecká 1450/12, Děčín 6 závěrečné kolaudační řízení k vestavbě nového výtahu.

Předseda SVJ Ing. Pavel Kubík k tomu s úsměvem poznamenal: „U kolaudace jsem byl naposledy v roce 1976, když se kolaudoval náš dům.“ Právě jemu patří za celé dílo největší dík!

K úspěšnému završení celé akce vedla dlouhá a složitá cesta. Stálo to ovšem za to. Na jejím konci je zbrusu nový krásný výtah a výrazné zhodnocení celého domu. A to nejdůležitější! Od Ministerstva pro místní rozvoj se podařilo na akci získat dotaci ve výši úžasných 800 tisíc korun!

Dotace byla poskytnuta v

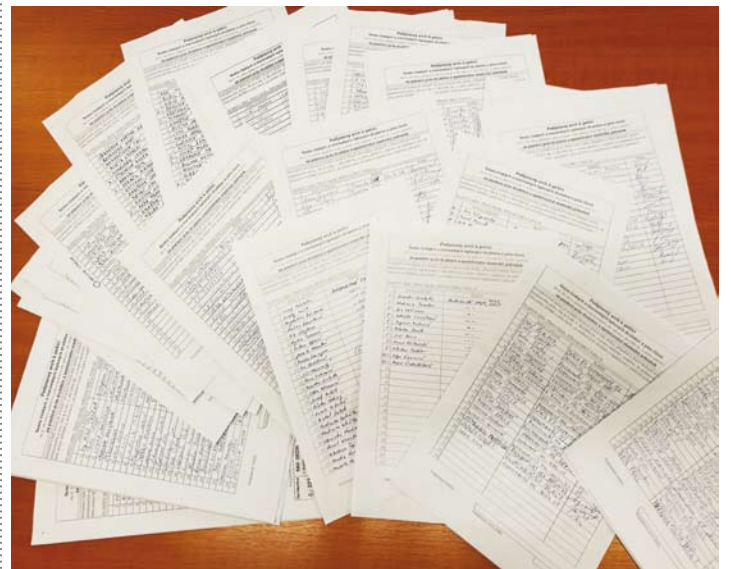
rámci podprogramu Bytové domy bez bariér. Jeho cílem je zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér při vstupu do domu a do výtahu a výstavbou osobních výtahů v domech, které jim nejsou vybaveny a nikdy nebyly a u kterých jsou k tomu stavebné technické předpoklady. Dotace je poskytována ve výši max. 50 % uznatelných výdajů na realizaci akce, maximálně však 800 tis. Kč v případě výstavby výtahu pro jeden vchod do bytového domu.

Když dnes vstoupíte do vestibulu domu, vypadá to, jako by tu výtah byl od jaktěživa. Že tomu tak není, prozradí jen jemná vůně jeho novoty...

Pane Kubíku – klobouk dolů a veliké díky!

Jiří Chára

## Předání petice za posílení práv družstev a společenství vlastníků bytových jednotek



Část petičních archů, které podepsali členové našeho družstva a SVJ námi spravovaných. Doufejme, že vláda přání desetitisíců bydlících konečně vyslyší...

► pokračování ze strany 2

V České republice je více než 60 tisíc společenství vlastníků jednotek, která spravují na 1,5 miliónů bytů, ve kterých žije cca 4,5 miliónu obyvatel. A téměř 9

tisíc bytových družstev, která se starají o přibližně 450 tisíc bytů, ve kterých žije necelý 1 milion obyvatel.

Redakce Zpravodaje  
a SČMBD

# Anketa

**Před koncem loňského roku jsme příležitostně oslovili některé předsedy samospráv i společenství vlastníků jednotek a požádali je o odpovědi na dvě jednoduché otázky:**

1) Co se jim v roce 2018 podařilo nebo co jim udělalo největší radost?

2) S čím mají při své práci největší starosti nebo co jim práci ztěžuje a dělá jim největší vrásky?

Zde jsou odpovědi:

**Společenství vlastníků jednotek domu Na Pěšině 267, 268, Děčín IX:**

Ad 1) V letošním roce jsme neměli žádné akce, normální průběh.

Ad 2) V našem SVJ nejvíce práci ztěžuje jednání s lidmi. Na shromáždění se nedostaví a pak mají připomínky, dále občas s majiteli bytů, kteří je pronajímají, musí se jim připomínat jejich povinnosti s tím spojené a dále, že řešení problémů s jejich nájemníky máme řešit sami. Opravdu by se měl již

někdo zabývat problémy, které byly uvedeny v petici, kterou jsme podepisovali.

*Za SVJ Marie Nerušilová, v.z.*

**Společenství vlastníků jednotek Děčín I, Plavební 114/13 a 115/15:**

Zdravím, odpovím v obráceném pořadí.

Ad 2) Když pomínu výmysly státní byrokracie (GDPR, energetické štítky budov, nesmysly v novém občanském zákoníku atd.), tak nejvíce potíží vzniká velkou fluktuací podnájemníků v bytech vlastníků, kteří své byty pronajímají. Velká část nájemníků nemá žádný vztah k pronajatému bytu a podle toho se chovají. Často zapominají platit nájem. Dostanou výpověď a nastoupí nový adept. To se může opakovat několikrát za rok. Protože vlastníků - pronajímatelů je v domě cca jedna třetina, je s častým stěhováním docela šrumec. SVJ nemá žádnou možnost ovlivnit komu vlastníků svoji nemovitost pronajme. Dokonce není ani žádná páka na to, aby vlastníků alespoň oznámil, kdo v jeho bytě momentálně bydlí.

Ad 1) V letošním roce končilo funkční období výboru SVJ, který pracoval řadu let. Žádný ze členů končícího výboru neměl zájem pokračovat, ani nikdo z vlastníků neprojevil zájem pracovat ve výboru SVJ. Využili jsme tedy nabídku SBD Zelená převzít „velení“ SVJ a shromáždění projevilo souhlas.

Pouze s nadsázkou mohu říci, že to byla moje největší radost v tomto roce. Teprve praxe ukáže, zda to bylo pouze nouzové řešení, nebo moudré rozhodnutí.

S přáním pohodových Vánoc a úspěšný rok 2019.

*Vladimír Lipský*



Ad 1) Asi největší radost je (zatím) bezproblémový provoz nové kotelny. A až do loňského léta i pohodové soužití všech nájemníků.

Ad 2) To se změnilo příchodem jednoho nového nájemníka (redakce zná celé jméno). Je až neskutečné, jak jeden „šmejď“ dokáže udělat z bydlení hlavně svým sousedům peklo. Snad bude letošní rok v tomto lepší.

*Miloslav Šindelář*

**SVJ Slezská 1398, 1399, Děčín VI**

Ad 1) Povedlo se mi přežít ve funkci předsedy další rok, ale že



bych se z toho zrovna radoval.

Ad 2) Nejvíce mi stěžuje práci lidská hloupost.

*Lukáš Zelín*

**Samospráva 271, Na Pěšině 262, 263, Děčín IX**

Naše samospráva průběžně splácí úvěr za celkově zdařilou rekonstrukci objektu a blíží se jeho umoření. Proto zatím neprodukuje do fondu oprav částky, jež by umožňovaly realizaci větších investic, i když plány do budoucna máme. Řešíme dílčí opravy a běžnou údržbu tak, aby vzrůstala kvalita bydlení a společný objekt nám dělal radost co možná nejdéle. Bohužel nás postihly havárie vytopením přívalovými dešti, když povolil nekvalitně zrekonstruovaný dešťový svod v obou vchodech. Několikadenní odstavení elektřiny na některých patrech a společného odběru (výtah, osvětlení schodiště) nás značně potrápilo. Zklamáním pro mne byl přístup některých bydlících ve chvíli, kdy bylo třeba situaci aktivně řešit. Smutné také bylo, že svod byl v té době již v

reklamaci. Schopnost firem kvalitně zpracovat objednané dílo, držet za něj záruku a aktivně jít naproti případným nedostatkům je velmi omezená a není přímo závislá na ceně. I dobrou firmu může zradit subdodavatel, jako v tomto případě. Dlouhodobá smluvní záruka a dobré pojištění je v dnešní době nezbytnou nutností a nám se oboje vyplatilo.

Radost mi udělala úhrada od pojišťovny Kooperativa, kterou se podařilo ve spolupráci s technickým a ekonomickým úsekem SBD dojednat. Dokázali jsme za ni zrekonstruovat společné rozvody elektro a vymalovat.

Problémem našeho objektu je parkování. Snad pomůže plánovaná revitalizace sídliště Bynov.

Ideální nebyly ani vztahy s nájemníky pronajímatelů bytů. Tento typ podnikání se vzhledem k celospolečenskému pojetí osobních práv jedince, špatnému nastavení práv BD, SVJ, samospráv i pronajímatelů a velmi chabé vymahatelnosti práva, jeví v některých případech jako problematický. Zejména ve vztahu k vlastníkům a družstevníkům, kteří v objektu bydlí a aktivně se podílejí na jeho správě a údržbě. Někteří lidé si nehodlají připustit, že bydlení v bytovém domě s sebou nese i nutnost ohledu k potřebám ostatních. Situace se ale zlepšila, vše je o lidech.

Osvědčil se i kamerový systém, který odhalil krádež ve společných prostorách.

Z techniky nás nejvíce trápí poruchové chodbové osvětlení. Ne vždy se daří udržet standard úklidu společných prostor, který stále provádíme sami.

Jsem rád, že nemáme žádného dlužníka a objekt se nám daří za vyrovnaného financování udržovat ve slušné kondici. A co je nejpodstatnější - lidé zde bydlí rádi a mají mezi sebou celkově velmi slušné vztahy. Snad to nezmění ani přerod na SVJ, který nás zřejmě nemine.

*S přáním všeho dobrého,  
Ladislav Neuman,  
předseda samosprávy 271  
Redakce Zpravodaje*

**Samospráva 301, Čsl. Partyzánů 357, Děčín XXXII**

Ad 1) Bohužel nemůžu najít nic, co by mi udělalo velikou radost.

Ad 2) Největší starost nám dělají nájemníci/vlastníci, kteří neustále nedodrží stanovy, např. kouří v zakázaných prostorech (výtah, chodby, schodiště), nedopalky zahazují přímo v domě, znečišťují společné prostory, bohužel i svými výkaly a neprovádí pravidelný úklid společných prostor.

*Za samosprávu 301,  
Věra Jelínková*

**Samospráva 293, Kyjevská 321, 322, Děčín IX**

Ad 1) Mám radost, když vidím, že se nově vybudovaným věcem nebo opravám vyhnou ruce ne nechavců a ničitelů všeho kolem. Postupně se to zlepšuje!

Ad 2) Rozhodně jsou to odečty stavu měřících zařízení umístěné v bytech.

*David Bozseník*

**Samospráva 302, Čsl. Partyzánů 358, Děčín XXXII**



# Vyhodnocení činnosti Kontrolní komise SBD Děčín za rok 2018



V roce 2018 uskutečnila kontrolní komise 4 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 finančních prostředků a kontrola hospodaření střediska správa za rok 2017 a k 30. 9. 2018. V rámci různého byla provedena kontrola smluv o zajišťování správy b.j.

Na úseku kontroly vymáhání pohledávek došlo v hodnoceném období, tj. k 30. 9. 2018 v porovnání ke stejnému období r. 2017, ke snížení pohledávek, a to o cca 769 tis. Kč.

Proces mimořádného přidělování členských práv k uvolněným bytům se řídí Směrnicí o nakládání s volnými byty. Do 09/2018 bylo uzavřeno 5 dohod o přistoupení k dluhu, resp. k

nedobytným pohledávkám. V době konání kontroly byly uzavřeny 2 dohody o splátkovém kalendáři.

Pokud se týká kontroly hospodaření střediska správa, konkrétně o provedené opravy, tj. přestavbu nevyužívaných prostor na kanceláře, rekonstrukce nového sociálního zařízení, rozvodů vody atd., bylo toto realizováno bez výběrového řízení s odůvodněním, že předchozí akce (zateplení objektu, výměna oken, vstupní prostory atd.) byly vybrány formou aukce s prodlouženou zárukou, a tudíž akce byla zadána stejnému dodavateli – podrobněji viz zápis z

kontroly.

Dále byla provedena kontrola smluv o zajišťování správy SVJ:

- EÚ provedl aktualizaci znění textu smluv s ohledem na platnou legislativu, GDPR a usnesení shromáždění delegátů (navýšení poplatku za správu),

- Bylo vytvořeno 77 nových smluv a ze strany SVJ podepsáno 70 smluv. Zbývajících 7 bude podepsáno do konce 1. Q.

Kontrolní komise pracuje v počtu 3 členů.

V roce 2018 nebyla kontrolní komisí řešena žádná stížnost.

V Děčíně dne 10. 01. 2019

Eva Šmídová,  
předsedkyně KK SBD Děčín

## Družstevnictví 21. století



V prosinci roku 2014 se v Bratislavě konala mezinárodní interdisciplinární konference *Vize kooperativní budoucnosti: družstevnictví pro 21. století nejen v Evropě*.

Její účastníci diskutovali o postavení a úloze družstev v zemích visegradské skupiny (ČR,

Slovensko, Polsko a Maďarsko), ovšem v širším kontextu zkušeností ze západní a jihovýchodní Evropy. Konference byla součástí projektu Družstevní ekonomika jako cesta k inkluzivnímu sociálnímu a hospodářskému rozvoji, který podpořil Mezinárodní visegradský fond.

Konference se zúčastnilo více než 40 účastníků nejen ze střední Evropy, ale i z Bulharska, Řecka, Turecka, Nizozemska, Spojených států a Brazílie. Byli to lidé z místní i celostátní politiky, akademické sféry, nevládních neziskových organizací a samozřejmě z praxe – výrobních, spotřebních, bytových a kulturních družstev a jejich svazů.

Účastníci konference ze všech visegradských států se shodli, že v části společnosti dosud převládá naprosto mylná představa o družstvech jako nějakém komunistickém přežitku.

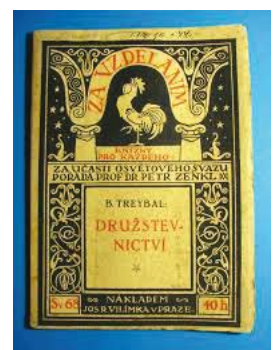
Kromě jiného zde zazněly i tyto dvě myšlenky:

1. Ilona Švihlíková z iniciativy Alternativa zdola: „Je ostuda, jak české vlády přehlížejí družstevní hnutí. Přitom se ukazuje doslova

po celém světě, že družstevnictví významně přispívá ke společenské soudržnosti a udržitelnému rozvoji.“

2. Luboš Blaha, poslanec slovenského parlamentu (předseda výboru pro evropské záležitosti): „Kvůli bývalému režimu má vůči družstvům mnoho lidí ve střední a východní Evropě negativní předsudky, což musíme překonat. Na Západě se ale družstevnictví kontinuálně rozvíjí a myšlenky sociální ekonomiky podporuje i Evropská unie. Družstevní, demokratická ekonomika je v principu spravedlivější než ta založená na ryze soukromém vlastnictví. Představuje významný stabilizační prvek v soudobé evropské společnosti, jak můžeme vidět od Španělska až po Skandinávii.“

Redakce Zpravodaje



# Informace vlastníkům aneb zase to GDPR

**Za pronájem nebytových prostor, zejména části střech bytových domů, získávají samosprávy a společenství vlastníků od operátorů mobilních sítí a poskytovatelů internetu nezanedbatelné výnosy.**

Tyto výnosy jsou ze zákona příjmem jednotlivých vlastníků, dle velikosti spoluvlastnického podílu. Ve skutečnosti jsou tyto výnosy převáděny do dlouhodobé zálohy na opravy (po schválení usnesením na členských schůzích, resp. na

shromážděních SVJ). Vlastník je ovšem přesto povinen tuto částku, při splnění určitých podmínek, přiznat ke zdanění.

V minulosti jsme každému vlastníku sdělovali výši částky dopisem. Tento způsob se však postupem času stal

finančně neúnosným a s přihlédnutím ke skutečnosti, že

pro 99 % vlastníků jde pouze o informaci, jsme přistoupili ke zveřejnění výnosů z pronájmu ve skříňkách nebo na nástěnkách ve vestibulech domů.

Situace se ovšem změnila s účinností nového právního rámce ochrany osobních údajů v evropském prostoru dle Nařízení Evrop-

ského parlamentu a Rady EU 2016/679 o ochraně fyzických osob. Přestože výnosy převádíme do DZO, s ohledem na GDPR tyto seznamy již nemůžeme zveřejňovat.

Proto, kdo z vlastníků chce výši této částky znát, může se dotázat u předsedy samosprávy či SVJ a kdo potřebuje pro daňové účely potvrzení, vystaví mu jej účetní ekonomického úseku družstva.

*Ing. Václav Čečák,  
vedoucí ekonomického úseku*



## Znáte Svaz českých a moravských bytových družstev?



Každý člen našeho družstva, ale i vlastník v SVJ spravovaným naším družstvem, je zároveň členem Svazu českých a moravských bytových družstev. Tady je alespoň pár základních informací o tom, co ten Svaz vlastně je a jaké benefity z členství pro vás plynou:

Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD) je zájmovým sdružením s působností v celé České republice, které sdružuje bytová družstva a společenství vlastníků jednotek.

V současné době sdružuje SČMBD téměř 650 družstev a společenství, která vlastní či spravují okolo 650 000 bytů (18 % všech bytů na území ČR), garáží a nebytových prostor. Vedle vlastních bytů, které představují asi polovinu ze všech spravovaných bytů, zajišťují družstva i správu bytového fondu měst a obcí a také správu dalších přibližně 13 000 domů pro společenství vlastní-

ků jednotek.

Co do počtu členskými organizacemi spravovaných bytů je tak Svaz největším zájmovým sdružením působícím v České republice v oblasti bydlení.

**Jaké jsou výhody členství v SČMBD?**

Členství ve Svazu přináší bytovým družstvům a společenstvím vlastníků bezpečné zázemí a metodickou podporu v široké oblasti správy bytového fondu. Smyslem existence Svazu je rovněž účinný lobbying a prosazování zájmů správců bytového fondu a SVJ směrem k dotčeným orgánům státní správy.

Velkým přínosem pro členy Svazu je i jeho úloha spolčovacím. Svaz je platformou, na které mohou jeho členové sdílet a řešit společné problémy ve všech oblastech dotýkajících se bydlení. Tyto problémy tak mohou být diskutovány na setkáních organizovaných dle tematických či regionálních principů.

Svaz využívá svůj potenciál nejen v oblasti metodické, ale i čistě ekonomické. Dlouhodobě uzavírá rámcová partnerství s firmami působícími v rozhodných oblastech bydlení a členové Svazu tak mohou čerpat významné benefity plynoucí z uzavřených rámcových smluv.

Jinými slovy je pro nás Svaz

nejen silným partnerem na poli metodickém, určitou právní pojistkou, ale přináší

všem svým členům i hmatatelné finanční výhody..

*Redakce Zpravodaje*

## Předběžná cena tepla v roce 2019

**Společnost TERMO Děčín, a.s. oznámila novou předběžnou cenu tepelné energie pro stanovení výše záloh na dodávky tepla s platností od 1. ledna 2019.**

V dopise, který byl před koncem roku doručen na družstvo, se píše, že s ohledem

na zvýšení cen paliv a povolenek zvýší společnost TERMO ceny tepla pro letošní rok o 4,5 procenta, to je na 696 Kč. Pro zákazníky s věrnostním programem to bude 631 Kč.

Zde je celková tabulka cen tepelné energie pro rok 2019

*Redakce Zpravodaje*



Doba neurčitá (standardní cena):

Tepelná energie	Předběžná cena	
	bez DPH (Kč/GJ)	vč. DPH (Kč/GJ)
- pro vytápění (TE):	605,00	695,75
- pro přípravu teplé vody (TV) z KPS:	605,00	695,75
- pro přípravu teplé vody (TV) z centrální VS:	543,00	624,45

Doba určitá (sleva 9,3%):

Tepelná energie	Předběžná cena	
	bez DPH (Kč/GJ)	vč. DPH (Kč/GJ)
- pro vytápění (TE):	548,74	631,05
- pro přípravu teplé vody (TV) z KPS:	548,74	631,05
- pro přípravu teplé vody (TV) z centrální VS:	492,50	566,38

Ceny dodávek tepelné energie jsou zařazeny ve snížené sazbě daně z přidané hodnoty ve výši 15%.



# Termo Děčín zpřístupnilo geotermální vrt

Děčínská teplárna v Benešovské ulici je jediná svého druhu v České republice, která k vytápění bytů a ohřevu teplé užitkové vody využívá geotermální zdroj.

Každou vteřinu zde z vrtu do hloubky 545 metrů získávají více než padesát litrů termální vody o teplotě kolem 30 ° Celsia.

Celý projekt koncepce geotermální teplárny zpracoval Ener-

goprojekt Praha, za přispění dánské konsultační firmy Brun & Sørensen. Voda získaná z hloubkového vrtu prochází soustavou tepelných čerpadel a kogeneračních jednotek, kde je dohřáta na požadovanou teplotu pro vytápění domácností v Děčíně.

Stavba byla zahájena v říjnu 2000, první dodávky tepla z kogeneračních jednotek byly zahájeny v červnu 2002 a

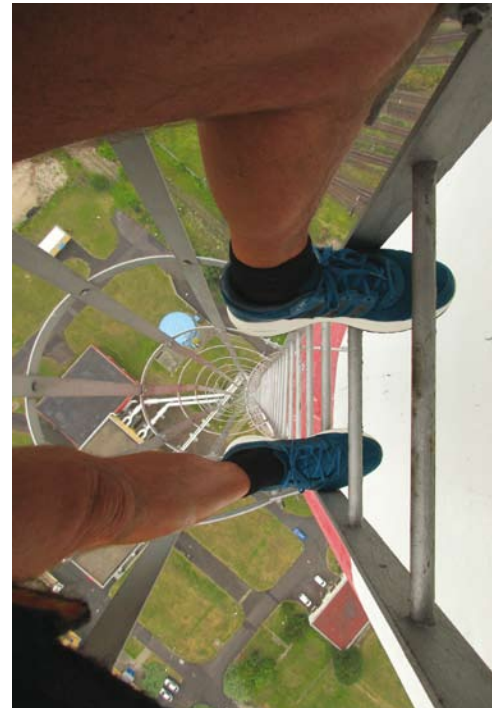
z tepelných čerpadel v srpnu 2002. Předání a převzetí díla proběhlo v září, 11. prosince 2002 byl zahájen zimní zkušební test. Celkové investiční náklady projektu byly vyčísleny na více než 550 mil. Kč.

Od letošního roku připravila společnost Termo Děčín a.s. ve spolupráci se statutárním městem Děčín, možnost prohlídky tohoto unikátního zařízení. Na exkurzi se můžete objednat v

informačních centrech města Děčína v budově městské knihovny a na hlavním nádraží. Na komentované prohlídky je možné se hlásit od 1.1.2019 a budou probíhat každé pondělí od 14:00 hodin dopoledne a v pátek od 10:00 hodin odpoledne (podmínkou prohlídky je minimálně 5 a maximálně 20 zájemců).

Zdroj *mvv.cz*,

foto Jiří Chára, Václav Čechák



Vlevo snímek z prohlídky provozu děčínské teplárny; vpravo záběr z výstupu na 173 m vysoký komín.



Pohled na teplárenský komín; vpravo pohled na Děčín z vrcholu komína.



# Obchod s chudobou = peklo pro slušné lidi



**Všichni o tom ví, ale jen málokdo z politiků se o tom odvažuje veřejně bavit.**

Proto celkem mile překvapilo, když se v loňském roce objevil v Právu článek na toto téma od JUDr. Stanislava Křečka, zástupce veřejného ochránce práv (na snímku).

Popisuje konkrétní případ jednoho takového „obchodníka“, který již skoupl téměř dvě stovky bytů na kšeft. Ve městě, kde takto podniká, se platí podle kvality bytu 33 až 65 Kč za metr čtvereční, jemu úřad vyplácí jako příspěvek na bydlení 100 Kč za každý metr podlahové plochy. Když pak od svých nájemců vybere úřadem poskytnutý sociální příspěvek

na bydlení, získá každý měsíc 720.000 až 1.000.000 Kč!!

Ani tyto závratné příjmy mu ovšem nebrání, aby byl současně zcela v souladu s našimi zákony, přihlášen jako nezaměstnaný na Úřadu práce. Tento úřad mu samozřejmě vyplácí podporu v nezaměstnanosti a platí za něho i příslušná pojištění.

O byty svých nájemců se nestará, a proč také? Pokud byt není řádně vybaven, úřad práce poskytne potřebnému nájemci na zařízení bytu až 65.000 Kč. Když se ten po nějaké době vystěhuje, poskytne úřad na vybavení bytu stejnou částku novému nájemci znovu...

JUDr. Křeček se ve svém článku dotýká i dalších aspektů tohoto špinavého byznysu. Je to nepěkné čtení.

V závěru svých úvah se autor článku ptá: „Zdaleka samozřejmě nejde jen o jednu obec, takových situací a takových podnikatelů je v republice mnoho. A tak je snad čas se zeptat: co práva těch ostatních? Těch, kteří řádně pracují, vychová-

vají děti, chtějí v klidu bydlet a žít? A jsou stále méně ochotni se na toto mlčky dívat?“

Odpoví mu někdo z politiků??

*Redakce Zpravodaje*



## Naše nejvzdálenější SVJ je v Litvínově



**Nejvzdálenějším SVJ v naší správě je „Společenství vlastníků jednotek v domě v Litvínově, Valdštejská 821“.**

Jedná se o velmi pěkný a udržovaný dům s 32 bytovými jednotkami. Předsedou společenství je zde sympatický pan Jan Jonáš.

Přestože vzdálenost mezi SVJ a sídlem našeho družstva je téměř

70 km, správa objektu funguje k oboustranné spokojenosti. V době rychlostního internetu a pokročilých telekomunikačních technologií nehraje fyzická vzdálenost téměř žádnou roli. SVJ ve Valdštejské ulici v Litvínově je toho jasným důkazem.

*Redakce Zpravodaje*

## Předseda SVJ ukradl ze společného účtu miliony

**Pod tímto názvem obletěla v loňském roce Českou republiku znepokojivá zpráva pro všechny vlastníky bytů ve společenství vlastníků. Takových SVJ je u nás přes 60 tisíc. O co šlo?**

Vykutálený předseda jednoho společenství vlastníků bytových jednotek v Hradci Králové odčerpal během několika let ze společného účtu bezmála pět milionů korun. Ostatní vlastníci na to přišli až poté, co muž zemřel. Na účtu jim zanechal 20 tisíc korun.

Podle policie muž falšoval bankovní výpisy z účtu a spolu s fiktivními fakturami je předával organizaci, která měla SVJ ve správě.

Spoléhá na to, že správce, členové výboru i kontrolní komise působili ve svých funkcích spíše formálně a ostatní vlastníci bytů se o dění v SVJ příliš nezajímali.

Pokud by tento předseda nezemřel, hrozilo by mu až osm let vězení. Takto mají problém zbylí vlastníci, protože peníze se nenašly, neprokázalo se ani spolupačatelství dalších osob a není tak koho stíhat. Zabavit nelze ani dědictví, protože nejde prokázat, že by majetek pocházel z trestné činnosti.

V praxi se tak ukázalo, jak nebezpečné může být podcenění správné volby těch, komu svěříme vedení SVJ a jeho správu...

*Redakce Zpravodaje*





# Určité nepohodlí od sousedů musíte strpět



**V panelovém domě si bohužel sousedy vybírat nemůžeme, dokonce ani ty, s nimiž žijeme na stejném patře.**

To pak může vést k mnoha konfliktům. Ideální situace nastává, pokud se je podaří vyřešit domluvou, v opačném případě máme problém.

Štěkání psa, hlasité kroky nebo dupot dětí nad vámi, hluk při stěhování nábytku, dým páleného listí nebo z grilování, vrtání do stěn panelu, kouř z cigaret nebo hlasitá hudební produkce z nedaleké diskotéky – to vše a mnoho dalších projevů právo nazývá imisí. Takovou imisí může být i prach, otřesy, zápach, světlo nebo třeba stín. Prakticky každý důsledek činnosti jednoho vlastníka, který se nepříznivě projevuje na pozemku či pohodlí jiného vlastníka.

## Jaká je ochrana?

V praxi se sousedské spory objevují často, ostatně to jasně vyplývá i z naší ankety (najdete ji na jiném místě Zpravodaje). Ochrana proti imisím posky-

tuje občanský zákoník. Bránit se lze ovšem až tehdy, nastal-li již škodlivý účinek (nejde tedy o preventivní ochranu). To za prvé.

A za druhé občanský zákoník nově rozlišuje, zda jde o imisi přímou nebo nepřímou. Zatímco přímé imise jsou bez dalšího zakázány a nezáleží dokonce ani na tom, jak moc obtěžují, tak nepřímé imise nejsou zakázány vždy, ale jen tehdy, pokud jsou nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují jiného vlastníka v daném místě. Jinými slovy – člověk musí určité nepohodlí od sousedů strpět. Těžko totiž můžete chtít, aby byl v paneláku absolutní klid. Za chybnou konstrukci tohoto typu domů váš soused určitě nemůže.

## Co je přímá a co nepřímá imise?

Přímá imise je například pokud by si soused svedl vodu ze svého balkónu okapem přímo na váš balkón pod ním. Nebo pokud by ze sousední zahrádky z posezení s grilem a udírnou odváděl kouř kouřovodem přímo nad váš pozemek, anebo by k vám rovnou svedl přebytek ze svého septiku. To vše je zákonem zakázáno a nezkoumá se ani míra takových zásahů.

Početnější skupinou případů jsou nepřímé imise, například kdy k vám kouř zanese vítr, pach stoupá z otevřeného okna pod vámi nebo hluk přenáší roz-

vody tepla nebo panely. Výčet nepřímých imisí nebude nikdy konečný. Je jimi vše, co vás nějak obtěžuje, ale nespadá to do imisí přímých. Pro případnou ochranu proti nim je pak zcela nezbytné posouzení, zda jsou v místě a čase nepřiměřené a omezují ostatní podstatně.

## Kdy lze hovořit o nepřiměřenosti místním poměrům?

Na to jednoduchá odpověď neexistuje, proto podobné spory musí velice často rozřešit až soud. Vlastník řezající každou neděli dřevo na cirkulárce totiž ještě přímo nezasahuje do práv svých sousedů, ale hluk a prach, který se od něj šíří vzduchem už mohou sousedy nepříjemně obtěžovat.

Navíc se musí přihlídnout k místním poměrům, a ty jsou různé – jinak se budou posuzovat účinky chovu hospodářských zvířat ve městě a na venkově, častá hlučná hudební produkce v oblasti, kde se soustředí bary a podobné podniky a v malém

městě či vilové čtvrti. Také bude soud jinak posuzovat účinky nějakých exhalací v průmyslové části města a v lázeňské oblasti.

Z výše uvedeného vyplývá, a soudní praxe tomu dosvědčuje, že proti jednorázovému, ojedinelému zásahu se z důvodu imise bránit nelze a jste nuceni snášet například, že slyšíte každý krok vašeho souseda nebo že přesně víte, co vaši sousedé mají k obědu. Na tom, že mají rádi k česnečku smaženou cibulku, není totiž nic nepřiměřeného.

## Nejlepší řešení?

Určitý návod přinesl před časem server bydlení/idnes.cz. Shrnul jej do osmi krátkých doporučení. Zde je:

### 1. Buďte tolerantní

Buďte ke svým sousedům tolerantní. Uvědomte si, že pokud bychom měli z každé drobnosti vyvozovat právní důsledky, zřejmě bychom nedělali nic jiného. Proto se konfliktům snažte předcházet.



Soužití v panelovém domě vyžaduje často velkou míru tolerance...



## Určité nepohodlí od sousedů musíte strpět

### 2. Izolujte hluk

Postarejte se o kvalitní izolaci podlah i stěn proti hluku. Máte-li rádi hlasitou hudbu, vyplatí se používat sluchátka.

### 3. Informujte sousedy o stavebních pracích

O stavebních pracích sousedy předem informujte, například vývěskou v domě, a omluvte se

jim za případný hluk či nepořádek, který s úpravami bude souviset.

### 4. Nesázejte stromy k plotu

Na zahradě nesázejte stromy a keře tam, kde by mohly stínit či jinak omezovat sousedy.

### 5. Nedělejte naschvály

Vyhnete se naschválům a provokacím, křiku či hlasité hudbě pouštěné například těsně před začátkem nočního klidu. Rušili vás hluk od sousedů, nebuďte smetákem do stropu či do tělesa topení, ale dojděte je na hluk upozornit osobně.

### 6. Snažte se o domluvu

Vždy se snažte nejdříve o domluvu. Soused si totiž často ani nemusí uvědomovat, že se dopouští něčeho závažného. Často postačí i taktní upozornění.

Někdy zase pomůže písemná dohoda.

### 7. Vyvarujte se násilí

V každém případě se vyvarujte hrubého násilí. Pak by totiž mohl naopak soused podat na vás trestní oznámení, třeba za ublížení na zdraví. Snažte se tedy za každých okolností zachovat klid.

### 8. V krajním případě se obraťte na soud

V případě, že neuspějete sami, obraťte se na zástupce obecního úřadu, družstva nebo přímo na majitele činžovního domu. Možná postačí jejich domluva. Pokud není jiná možnost, obraťte se na příslušný soud.

*Redakce Zpravodaje*



## Oprava chodníku a nádvoří u domu SVJ Duchcovská 224/4, Děčín I

V pátek 1. února 2019 proběhlo místní šetření před bytovým domem patřícím SVJ Duchcovská 224/4, Děčín I.

Desítky let starý asfaltový povrch přístupového chodníku a prostranství před vchodem do domu je již značně poškozen, stejně tak obrubníky a zničené je rovněž zábradlí kolem záhonků.

Zmocněný zástupce předsedy společenství vlastníků vyvolal proto jednání se zástupci vlastníka pozemku 315/1. Vlastní-

kem zmíněného pozemku je město Děčín.

Zástupci města přímo na místě uznali stav povrchu za špatný a přislíbili provedení opravy v horizontu do prázdnin.

Dům je po celkové rekonstrukci – nový chodník i prostranství před domem tak jistě přispějí k dalšímu zlepšení kvality bydlení...

*Ing. Václav Čechák,  
vedoucí ekonomického útvaru  
a zmocněnec SVJ*



Chodník si pořádnou rekonstrukci již opravdu zasloužil!



# Výbor rady se vrací do zrekonstruované budovy

Jednání Výboru rady bytových družstev severočeské oblasti se dne 20. 9. 2018 uskutečnilo po dlouhé přestávce v nově zrekonstruované budově Úřadu rady bytových družstev severočeské oblasti v Alešově ulici v Ústí nad Labem.

Na prohlídku a slavnostní prezentaci budovy byli pozváni nejen předsedové a ředitelé členských družstev, ale také mnozí hosté: Ing. Jan Vysloužil, předseda SČMBD, JUDr. Pavla Příkopová, místopředsdkyně SČMBD, Ing.



Zleva JUDr. Pavla Příkopová, Ing. Jan Vysloužil, František Ryba, Miroslav Matějka, Ing. Ladislav Chalupný, Ing. Martin Hanák a Ing. Petr Janoušek.



Tady lze říct snad jedině – krásal

Martin Hanák, ředitel metodického odboru SČMBD, Ing. Petr Janoušek, ředitel správy SČMBD, pan Jan Mečl za představenstvo svazu a Západočeskou radu, pan Josef Tvrđý za kontrolní komisi a Středočeskou radu a pan František Roček ze Severočeského deníku.

Rozsáhlá rekonstrukce se přes všechny obtíže opravdu zdařila. Proměnou prošel nejen plášť budovy, ale téměř všechno – střecha, okna, elektroinstalace, vnitřní omítky, sociální vybavení, dveře, světla, podlahy, schodiště, snižovaly se stropy atd. Upravila se i parkovací plocha, přístupové chodníčky a částečně i zahrada.

Kromě využití budovy jako

sídla Úřadu rady bytových družstev severočeské oblasti se plánuje dlouhodobý pronájem nevyužívaných prostor. Jednání se zájemci již probíhají.

Náročné dílo se vydařilo!  
Jiří Chára



Pohled do zaplněné zasedací místnosti



## Oboustranně výhodná spolupráce



Již nějakou dobu funguje osvědčená spolupráce našeho družstva a společnosti JAW.cz, při zajišťování komplexní telekomunikační služby pro naše objekty či pro SVJ v naší správě.

Za možnost zasíťování objektu firma JAW nabízí zvýhodněné připojení domu k moderní rychlé datové síti. Firma JAW se může pochlubit dlouholetými zkušenostmi v oblasti telekomunikací, jak při řešení malých, tak i rozsáhlých projektů.

V domech, kde na spolupráci s JAWem přistoupili, si bydlící získané benefity pochvalují.

Toto jsou hlavní služby, které můžete za zvýhodněných podmínek získat:

- moderní řešení datových a hlasových služeb: INTERNET, TV, telefon (kompletní zasíťování objektu včetně jednotlivých bytových jednotek),
- instalaci kamerových systémů (včetně zajištění archivace dat),
- připojení vaší kotelny k internetu.

Pro poptávku jejich služeb je možné využít jeden z nabízených způsobů:

1. volat infolinku (+420) 412 151 151, M: (+420) 777 151 151,
2. vyplnit poptávkový, nebo kontaktní formulář na webu [www.jaw.cz](http://www.jaw.cz) a vyčkat na telefonát nebo email,
3. domluvit si schůzku s jejich obchodníkem: Hana Kadašová: 778 768 768, [hanka@jaw.cz](mailto:hanka@jaw.cz) nebo Ing. Rostislav Brandejs: 773 501 457, [rosta@jaw.cz](mailto:rosta@jaw.cz),
4. navštívit je osobně na provozovně společnosti na adrese Slovanská 861/40 v Děčíně na Letné (nedaleko průmyslové školy),
5. nebo se obraťte přímo na sekretariát Stavebního bytového družstva Děčín

*Redakce Zpravodaje*



## Zákon o vlastnictví bytů byl zločin proti bytovým družstvům

**Dovolte mi takovou malou úvahu. Byť vím, že dnes je už pozdě brečet nad rozlitym čajem, tedy nad rozhodnutím, být otevřeným družstvem.**

U družstev, kde se v minulosti rozhodlo převádět byty do vlastnictví osob nad rámec zákona, jako se to stalo u SBD Děčín pod bývalým vedením, dochází totiž k trvalému vyvlastňování původního majetku družstva. Dnes je naše družstvo majetkově sotva poloviční, nežli bylo před veskrze špatným rozhodnutím zdarma byty rozdávat soukromníkům nad zákonnou povinnost.



Navíc v domech, kde klesl v důsledku převádění bytů do osobního vlastnictví společnícký podíl družstva pod 50 % vznikne právnícká osoba a družstvo, které dům v

mnoha případech samo stavělo, o něj přichází se všemi dalšími důsledky pro své členy i družstvo jako takové.

Toto dobrovolné převádění vlastního majetku do ru-

kou jednotlivců má trvale destruktivní dopady na hospodaření družstva, které se navíc s každým dalším převodem prohlubují a v případech vzniku SVJ s právní subjektivitou se zvyšují přímo skokově. Původní mocná síla daná velikostí jmění v miliardách korun se drolí a smrtelně oslabuje nejen původního majitele (tedy družstvo), ale i nově vzniklé malé, a tedy slabé, majitele – SVJ.

Blaze se dnes žije těm bytovým družstvům, které tlaky na „otevření“ ustálo...

*Jiří Chára*



# Dvoudenní jednání Výboru rady bytových družstev severočeské oblasti

Pravidelné dvoudenní jednání Výboru rady bytových družstev severočeské oblasti a hostů, se uskutečnilo ve dnech 13. - 14.12 2018 v Penzionu Kamzík, v obci Studený.

Kromě předsedů a ředitelů většiny členských družstev se za SČMBD Praha účastnili Ing. Jan Vysloužil, předseda SČMBD Praha, Ing. Martin Hanák, ředitel metodického odboru SČMBD, Mgr. Kateřina Horáková z právního odboru SČMBD a šéfredaktor časopisu svazu pan Vít Špaňhel.

Jednání Výboru rady zahájil a řídil předseda rady pan František Ryba, ředitel SBD Krušnohor Most.

Náročný dvoudenní program obsahoval kromě jiného informace o činnosti rady za uplynulé období, plán akcí na I. pol. roku 2019, projednání aktuální problematiky kolem bytových družstev a SVJ, nové zákony a vyhlášky, nařízení EÚ, dlužné pohledávky, ale také vystoupení zástupců svazu a představitelů družstev k vzájemnému předání informací. Nechybělo vystoupení zástupců svazu a



Zleva Ing. Ladislav Chalupný, pan František Ryba, Ing. Jan Vysloužil, Mgr. Kateřina Horáková a Ing. Martin Hanák.

rady s aktuálními a podrobnými informacemi ze všech oblastí činnosti svazu, jeho představenstva a komisí.

Za naše družstvo vystoupil ředitel družstva Ing. Jiří Chára, který přítomné informoval o situaci v SBD Děčín.

Další projednávaná témata jen telegraficky:

Informace z jednání zástupců bytových družstev v Poslanecké sněmovně; stav projednání

novely insolvenčního zákona a novely zákona o obchodních korporacích; novela občanského zákoníku; zákon o zpracování osobních údajů; nová příručka SČMBD pro převody jednotek do vlastnictví členů BD; metodické materiály ke GDPR; soutěž o nejlepší PANELÁK roku 2018; představení televize rtm+ Ústecko a mnoho dalšího.

*Redakce Zpravodaje*





# Bude v Děčíně levnější voda?

Před koncem loňského roku vyšel na serveru ekonomika/idnes.cz obsáhlý článek o zahraničních koncernech podnikajících v ČR s vodou. Nebylo to veselé čtení.

Ale možná, že se blýská na lepší časy.

V zmíněném článku se uvádí, že v rámci Sněmovnou slíbené akce „vrácení české vody do českých rukou“ se proti jen

k privatizaci došlo, ze severních Čech získala zhruba 3,5 miliardy korun a dalších 1,94 miliardy dostane ještě od měst a obcí za zmíněný odprodej svého podílu.

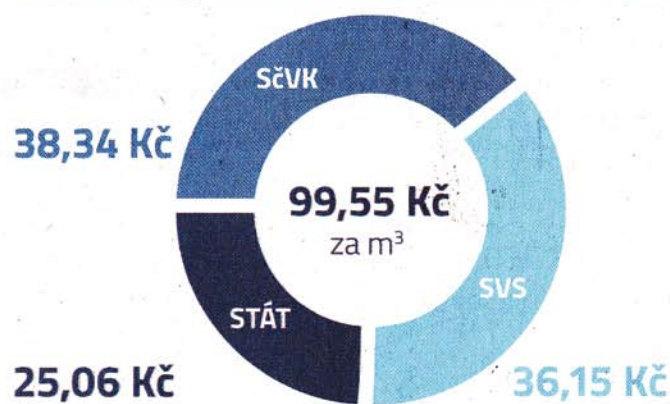
krajů firma jistě nechá dobře platit.

Naše bydlení bude samozřejmě nejvíce zajímat, jestli popsané částečné odštěpení francouzské firmy od pohád-

## Cena vody v severočeském regionu

Severočeská vodárenská společnost stanovuje pro rok 2019 cenu vodného a stočného ve výši 99,55 Kč za metr krychlový vody včetně 15% DPH. Obyvatelé severních Čech tak příští rok budou platit jen o 88 haléřů více než letos. Tento nárůst ceny vody představuje pouhých 0,9 %, zatímco míra inflace se dlouhodobě pohybuje okolo 2,3 %. Pokud stát sníží u vody DPH, jak avizoval, SVS toto snížení plně do ceny promítne. Obyvatelé by v tom případně za kubík platili o 4,32 Kč méně.

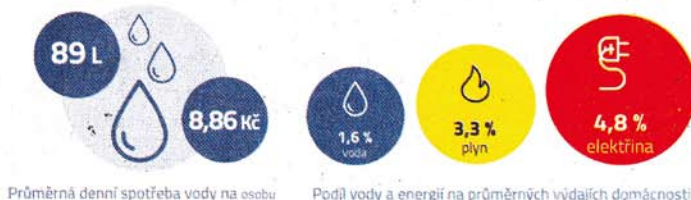
ROZPAD CENY VODY V ROCE 2019



KOHOUTKOVÁ NEBO BALENÁ = STEJNÁ VODA, ÚPLNĚ JINÁ CENA



ZA VODU ÚTRATÍME V ROCE 2019 MĚNĚ NEŽ 9 KORUN DENNĚ



V článku pod názvem „Z vodárenských společností letos oteklo do zahraničí 1,6 miliardy korun“ jsme se kromě jiného mohli dočíst, jak závažně tyto cizí firmy vydělávají na tom, že dodávají občanům jejich vlastní vodu a účtují od nich vodné a stočné. Tradičně nejvíc peněz šlo opět francouzské skupině Veolia, která působí u nás na severu Čech.

něco povedlo – na severu Čech se 458 obcí a měst Ústeckého a Libereckého kraje dohodlo s Veolií, že od ní její 50procentní podíl v Severočeských vodovodech a kanalizacích vykoupi za dvě miliardy korun. Kromě toho dostala Veolia na rozloučenou v dividendách 750 milionů korun v roce 2016 a v roce 2017 již „jen“ 201 milionů. Přesto, od roku 1994, kdy

Vyhráno ale není, Veolia dál bude tím, kdo drží know-how, její lidé budou i nadále o provozování trubek rozhodovat a za své služby si od zmíněných

kových dividend bude znamenat i zlevnění této služby (vodného a stočného) i pro naše domácnosti...

Redakce Zpravodaje



Veolia to s vodou prostě umí.

Foto: veolia.cz



# Stále bydlíte v nezatepleném domě? Děláte velikou chybu!

**Pokud se bavíme o zateplování bytových domů, většinou argumentujeme tím, co je snadnější – a tím jsou energetické úspory.**

Ale téměř vůbec se nezmiňuje jeden efekt zcela zásadní a tím je lidské zdraví.

Poněkud totiž v záplavě všech možných i nemožných informací zapadl jeden významný argument, doložený exaktním výzkumem, který provedl svého času Doc. MUDr. Richter z Krajské hygienické stanice v Ústí nad Labem. Na vzorku

desetitisíců bytů v panelákových budovách byl zkoumán rozdíl v životním prostředí (tzv. INDOOR) mezi nezatepleným a zatepleným panelákem. Výsledky jasně prokázaly, že zateplením objektu dochází k výraznému kvalitativnímu posunu pro zdraví zde

žijících osob.

Výsledky výzkumu tehdy měly poukázat i na sekundární efekty zateplování pro stát v podobě úspor vyjádřených snížením nákladů do zdravotnictví...

*Redakce Zpravodaje*



Zateplením objektu nejenže výrazně ušetříte na nákladech, ale uděláte službu i zdraví všech bydlících. Na snímku objekt SVJ v Krásnostudenecké ulici, kde je předsedou pan Evžen Fryblík

## Množí se žaloby na členy výborů SVJ

**Zpravodajský server novinky.cz přinesl v loňském roce hned několik článků, kdy sousedi podali žaloby na členy výboru svého společenství vlastníků jednotek.**

Domáhají se prostřednictvím soudů úhrady škody, kterou jim měl statutární orgán způsobit třeba včasným nedodáním vyúčtování, jeho neúplností, předražností nějaké investice, neposkytnutím dostatečných informací, špatnou ochranou osobních údajů a tak podobně. Často si přitom tímto způso-

bem jenom řeší své sousedské neshody.

Více než jinde tady platí ono pro dobrotu na žebrotu. Většina lidí, kteří vezmou funkci člena výboru Společenství vlastníků jednotek, to udělají v dobré víře a jen proto, protože nikdo jiný se k tomu nemá. Jenže pak se občas nestačí divit.

Advokát Ondřej Preuss, pro-

vozovatel webu Dostupnyadvokat.cz, říká: „Těchto sporů je čím dál tím víc, žalob na členy výboru bohužel stále přibývá. Je to fenomén posledních dvou tří let.“ Přesto, že se členové výboru snaží ve většině případů jednat pečlivě, někdy i kvůli neznalosti zákona můžou pochybit. V takový moment se mohou dočkat ne-

pěkného překvapení v podobě žaloby, již na ně podá některý z jejich sousedů v domě.

Škodu pak musí uhradit z vlastní kapsy. Tím, že člověk přijme funkci, stává se totiž osobně odpovědným za jakoukoliv škodu způsobenou v souvislosti s výkonem takové funkce. Této odpovědnosti ho nezbaví ani smlouva se správcovskou společností. Správce totiž za nic neručí a pokud SVJ radí nekompetentně, odpovědnost nese jen a jen výbor SVJ.

*Zdroj novinky.cz*





## Domovní kotelny – aktuální téma

**Odpojování centrálně vytápěných budov od CZT je stále aktuálním tématem. Existují ale objektivní důvody k tomuto kroku?**

296, 297, 298, 299; SAM 310 v Pražské ulici 411, 412; SVJ Teplická 249, 250 251 a SAM 302 v Partyzánů 358. Dodělavá se kotelna na SAM 324 v ulici Bo-

dem je vysoká cena z centrálního zdroje tepla. Na webových stránkách Energetického regulačního úřadu (ERÚ) jsme se donedávna mohli dočíst: „Podle tabulky

telů o odpojení od systémů CZT z důvodu možné úspory nákladů vlivem vybudování vlastního domovního zdroje tepelné energie je možné očekávat především u soustav CZT s cenou tepelné energie převyšující tuto cenu tepelné energie.“

Jinými slovy, pokud vás dnes stojí teplo více jak cca 500 Kč/GJ, je odpojení od CZT ekonomicky odůvodnitelné. Jak již víte z jiného článku zde ve Zpravodaji, je cena tepla pro rok 2019 v Děčíně stanovena na 696 Kč/GJ. Pro ty, kdo se zavázali 5 let se neodpojit, je to i po slevě 631 Kč/GJ.

Ale jsou i jiné důvody. Některé lokality v Děčíně mají historicky jedno odběrné místo pro více budov. V dobách, kdy všechny budovy patřily družstvu, to nebyl problém. Ten nastal až se vznikem samostatných SVJ s právní subjektivitou. Ty oprávněně požadují, aby náklady na teplo jim vyfaktoval dodavatel (TERMO Děčín) a ne aby jim částku stanovovalo družstvo nějakým výpočtem.

SBD Děčín vynaložilo na požadavek rozdělené fakturace pro každého odběratele zvláště mnoho času a úsilí, nabízelo svoji pomoc včetně finanční spoluúčasti na technickém řešení situace atd. Všechno bylo marné – koncem ledna nám TERMO Děčín dopisem sdělilo, že rozdělení si máme provést sami na své náklady anebo dál fakturovanou částku za teplo rozpočítávat mezi jednotlivá SVJ stávajícím způsobem.

Je pochopitelné, že toto je pro obyvatele těchto domů zcela nepřijatelné. Jediným řešením je tak odpojení se od CZT, vybudování vlastního zdroje tepla (domovní kotelnu) a platit jen za to, co opravdu spotřebují...

Přestože SBD Děčín vždy tvrdě bojovalo za nižší cenu tepla, tak ale současně bylo pro zachování soustavy CZT v Děčíně hned z několika důvodů. Ty důvody však ne naší vinou pominuly a v současné době od nás nemůže TERMO Děčín očekávat jakoukoliv podporu...

*Redakce Zpravodaje*



Také Společenství vlastníků jednotek Oblouková 296, 297, 298, 299 na Starém Městě má od konce loňského roku svou vlastní plynovou kotelnu.



TERMO Děčín sice přemalovalo v loňském roce nápis na komíně v Benešovské ulici, na přístupu ke svým zákazníkům se toho ale mnoho nezměnilo...

Nejprve trocha statistiky: K 31.12.2018 bylo v provozu celkem 41 plynových kotel a 1 tepelné čerpadlo. Z toho 23 v samosprávách družstva a 19 v SVJ pod naší správou. Na přelomu roku, nebo vloni se dokončily tyto kotelny: SVJ Oblouková

huslava Martinů 1319, 1320 a ve fázi projektové přípravy je kotelna na SAM 325 v Dvořákové ulici 1326, 1327. Další domy (ať už SAM nebo SVJ) mají vlastní kotelny tak říkájící na pořadu dne...

Důvody pro odpojení mohou být různé. Nejčastějším důvo-

ERÚ průměrných cen lze vůči systémům centrálního zásobování teplem (CZT) považovat za konkurenční cenu tepelné energie pro konečné spotřebitele cenu z domovních plynových kotel ve výši 515,89 Kč/GJ vč. DPH. Snahy některých odběra-



## Kolik stojí správa SVJ...

**Způsobit škodu členům SVJ může výbor i tím, že si zvolí „levnějšího“ správce.**

Protimluv? Jen na první dojem. Drtivá většina firem nabízejících správu SVJ totiž v poplatku na správu nemá zahrnuté všechny náklady a ty pak účtuje mimo. V součtu zaplatí každý člen SVJ za rok daleko více nežli původnímu správci.



Nelze zjistit, zda se jedná o konečný výčet všech skrytých poplatků. Nicméně i tak, když se použije průměrný rozsah zde uvedených zpoplatněných služeb, vyjde porovnání „levnějšího“ správce a „drahého“ družstva takto:

Roční náklad za správu u by-

tového družstva byl celé roky zpátky stejný: 145 x počet bytů x 12 měsíců = 34.800 Kč.

Roční náklad u nového správce 121 x počet bytů x 12 měsíců = 29.040 Kč, ale k tomu platby za nezbytné služby z jejich ceníku (roční vyúčtování, běžná korespondence, zpracování

nový správce s lákavou nabídkou – správní poplatek „pouhých“ 121 Kč, místo 145 Kč, které společenství platilo našemu družstvu.

Naštěstí se výbor SVJ důklad-

ně podíval na webové stránky tohoto nového správce, kde objevil šikovně „uklizeny“ další poplatky. Následně si udělal takové malé srovnání:

Nabízená služba	Nový správce	Bytové družstvo
Správní poplatek	121 Kč	145 Kč
Vyúčtování služeb	1.500 + 150 Kč za byt	zdarma
Rozdělení vyúčtování mezi dva	400 Kč	zdarma
Zpracování funkcionářských odměn	1.200 Kč	zdarma
Veškeré dopisy, zaslání upomínky, informace	34 Kč za kus	zdarma
Právní zastoupení a poradna	platba dle advokátního tarifu (300 – 35.000 Kč)	zdarma
Semináře pro statutáry SVJ	platba dle rozsahu (min. 1.000 Kč/hod.)	zdarma
Správní úkon	1.500 Kč za kus	zdarma
<b>CELKEM roční náklad</b>	<b>46.640 Kč</b>	<b>34.800 Kč</b>

funkcionářských odměn, upomínky atd.) v celkové sumě 17.600 Kč dalo dohromady 46.640 Kč ročních nákladů! Po rozpočítání těchto nákladů na byt vychází správní poplatek 194,33 Kč!!

Pokud by výbor k novému „levnějšímu“ správci tehdy pře-

šel, každý rok by SVJ zaplatilo cca o 11.840 Kč zcela zbytečně navíc!! A lidi jsou (pochopitelně) ochotni se soudit s výborem i kvůli mnohem nižším částkám...

*Redakce Zpravodaje*

Redakce Zpravodaje

## Také se již těšíte na jaro?

**Pro většinu z nás asi zbytečná otázka.**

Jaro je roční období, které se vyznačuje začátkem vegetativní aktivity rostlin a zvýšením

aktivitu živočichů. Prodlužují se dny, otepluje se.

Zatímco meteorologické jaro začíná 1. března a končí 31. května, astronomické jaro na

severní polokouli začíná jarní rovnodenností a končí letním slunovratem. V letošním roce to tedy bude od středy 20. března do pátku 21. června 2019.

My pro těšení se na jaro máme ještě jeden důvod navíc – takhle krásně nám totiž každý rok rozkvete naše budova...

*Redakce Zpravodaje*





# Vlastník nemovitosti musí mít právo rozhodnout, koho si ve svém domě ubytuje

**Ve skutečnosti toto právo ale nefunguje.**

Antidiskriminační zákon v návaznosti na Základní listinu

práv a svobod totiž jasně vymezuje právo na rovné zacházení a zákaz diskriminace také v přístupu k bydlení, je-li nabízeno veřejnosti. Pokud nabízáte k prodeji nebo k pronájmu byt třeba v panelovém domě, nemůžete zájemce

o něj jen tak odmítnout. Podle ombudsmanky jsou totiž nežadoucími nájemníky většinou příslušníci romského etnika, kteří se díky své národnosti často setkávají s okamžitým odmítnutím. V takovém případě se podle ní jedná o jasnou diskriminaci, proti které se může poškozený

bránit u soudu.

Otázkou ale zůstává, kdo se zastane slušných spolubydlících, až jim takový nájemník začne ničit společný majetek.

Tady je ukázka jen zlomku toho, co takové nucené soužití ostatním sousedům dennodenně přináší:



I devastace bytového domu nepřizpůsobivými nájemníky má ovšem své zákonitosti: nejprve (tak do týdne) jsou zničeny vchodové dveře, aby za novými sousedy mohli proudit kamarádi a příbuzní. Následují poštovní schránky a zvonková tabla (tak do měsíce dvou), výtah, výmalba, sklepy... A když se podaří tyto lidi vystěhovat, zůstanou místo pěkného bytu jen holé zdi a hromady odpadků.



# Zpráva ekonomického úseku o činnosti v uplynulém roce

Krátká sdělení vedoucího ekonomického úseku družstva, týkající se hospodaření a ekonomické činnosti našeho družstva.

## Hospodaření

Hospodaření SBD Děčín za uplynulý rok 2018 vyvíjelo opět příznivě, v souladu s ročním plánem. Finanční rok sice ještě není účetně uzavřen, ale hospodářský výsledek 800 tis. Kč bude překročen.

## Pohledávky, dlužníci

Předsedové samospráv i předsedové SVJ dostávají měsíčně přehledy o platební morálce svých středisek, resp. společenství. Celková výše pohledávek samospráv družstva k 31. 12. 2015 činila 4,8 mil. Kč, ke stejnému dni roku 2016 necelých 3,1 mil. Kč, ke konci roku 2017 pak 3,5 mil. Kč a k 31.12.2018 to bylo 2,55 mil. Kč s celkovým počtem 395 dlužníků. I přes významný pokles celkového salda pohledávek oproti minulým letům představuje i tato částka pro družstvo významnou zátěž při každodenním řešení dlužníků, kterých bylo v hodnoceném období o 147 více než vloni. Celkem 81,7 % z tohoto počtu jsou dlužníci do 5 tis. Kč (vloni to bylo 59,6 %). V souladu s platnou legislativou jsou dlužníci opakovaně upomínáni, žalováni k vydání platebního rozkazu, k exekucím, k vyklizení bytu. Vloni byly provedeny soudním vykonavatelem 3 výkony rozhodnutí vyklizením bytu nařízené pravomocným usnesením soudu. Sledujeme denně insolvenční rejstřík a u každého žadatele o prohlášení úpadku kontrolujeme saldo plateb a případně ihned podáváme přihlášku do insolvenčního řízení.

## Vnitrodružstevní půjčky

Pro střediska družstva trvá možnost poskytnutí vnitrodružstevních půjček. Úroková sazba setrvává na úrovni 2,6 % p.a. Konkrétní informace a podmínky o žádosti o půjčku se projednávají s vedoucím ekonomického



úseku. K 31.12. mají samosprávy půjčeno od družstva 9,2 mil. Kč. Pro společenství vlastníků poskytujeme odbornou pomoc při sjednávání úvěrů u peněžních ústavů.

## Smlouvy o úvěrech

Ekonomický úsek nadále dle stanovených termínů splátkových kalendářů předkládá ČMZRB potvrzení o splacení úvěrů a prohlášení o výši dosud splacených úroků a získáváme tak dotace na zaplacené úroky. V roce 2018 byly vyplaceny ve výši 1 432 610 Kč, nový úvěr nebyl uzavřen stejně jako v r. 2017 žádný.

## Vyúčtování 2018

Rozúčtování nákladů na vytápění a společný ohřev teplé vody za rok 2018 provedou stejní rozúčtovatelé (Ulimex, VIPA, Techem) jako v minulých letech již podle zavedené vyhlášky č. 269/2015 Sb. Znovu připomínáme, že firmy Techem a Ulimex nabízí instalaci portálů k online sběru dat z radiových indikátorů vytápění a vodoměrů s radiovým modulem. Orientační cena za instalaci systému např. pro dům se 62 b.j. (tj. datové sběrnice, montáž a zprovoznění včetně připojení na síť) je 23 400 Kč, roční provozní náklad je pak 3

700 Kč. Součástí služby pro zákazníka je online zobrazování odečtů přístrojů, jejich monitoring s ohledem na jejich provozní stavy, hlídání chybových stavů, manipulaci s přístroji nebo pokusy o jejich ovlivnění, zpětné toky, vady čidel, protékání ventilů atd. Zákazník tak získá rychlou návratnost a následný profit z investice.

## Správa SVJ

Vedení družstva přijalo rozhodnutí obnovit smlouvy o zajišťování správy společných částí domů se všemi SVJ, a to ze 3 podstatných důvodů:

1) Byla provedena revize textu smlouvy tak, aby svou obsahovou náplní odpovídal současné platné legislativě a měl, pokud možno jednotnou podobu pro všechna společenství,

2) Do textu smlouvy bylo třeba vložit prohlášení správce o zajištění zpracování veškerých osobních údajů v souladu s příslušnými právními předpisy, včetně Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů. Správce přijal odpovídající organizační a technická bezpečnostní opatření pro zajištění ochrany osobních

údajů, řádně proškolil své zaměstnance a spolupracovníky, kteří zpracovávají osobní údaje, o jejich povinnosti zachovávat mlčenlivost o osobních údajích a o bezpečnostních opatřeních, jejichž zveřejnění by ohrozilo zabezpečení osobních údajů,

3) Správce přistoupil ke zvýšení poplatku za poskytování správy. Současná cena 120 Kč + DPH za bytovou jednotku se nezměnila po dobu 10 let, byť index inflace vyrostl za tuto dobu o 12 %. Hospodářská situace a okolní vlivy (zdražování energií, vynucené náklady např. na zajištění GDPR) působící na ekonomickou stabilitu družstva vyžadovaly přistoupit úpravě poplatků na správu o 20 Kč na částku 140Kč + DPH.

Pro informaci čtenářům, SBD Děčín má nejnižší poplatek na správu z celé severočeské rady. Průměrný poplatek u nájemce člena činí 170 Kč, nejvyšší je dokonce 330 Kč. Navrhované navýšení poplatku u b.j. o 20 Kč je tedy minimální, ale nezbytné.

## Závěr

Vedoucí ekonomického úseku děkuje za sebe i za svůj kolektiv všem předsedům samospráv a všem statutárním zástupcům SVJ za korektní spolupráci během loňského roku.

*Ing. Václav Čechák, vedoucí EÚ*



# Nové webové stránky SBD Děčín

**Pokrok nezastavíš, praví jedno lidové moudro. O své zkvalitnění si již delší dobu říkaly i stránky našeho bytového družstva.**

Nelehkého úkolu se ujal pan Martin Vepřovský ve spolupráci s firmou DeCe Computers s.r.o.

Nejde jen o nový vzhled – opustili jsme systém velkých vyskakujících oken a přílišné animace textů – ale hlavně o obsah. Postupně se snažíme stránky „krmit“ všemi potřebnými daty pro vás, naše členy a uživatele. Také jsme tuto příležitost využili

i k jejich aktualizaci a vyčištění od nepotřebných nebo již neplatných textů.

Nicméně webové stránky nejsou „hotové“ nikdy. Je to trvalý proces, takže i my se budeme snažit dále je zkvalitňovat, aby jejich obsah byl pro vás stále něčím přínosným a aktuálním. Jedno, podle nás zásadní, zkvalitnění chystáme v nejbližší době. Informaci o tom najdete ve správných okamžicích právě na našem webu a samozřejmě také v příštím čísle Zpravodaje...


*Redakce Zpravodaje*



Dole aktuální vzhled družstevního webu, na snímku vpravo ten, kterému za to patří velký dík, pan Martin Vepřovský z technického úseku družstva.

**Telefon:** viz **PODROBNÉ KONTAKTY**

**E-mail:**  
sekretariat@sbddecin.cz



**ID DATOVÉ SCHRÁNKY:** G7QSMCB  
IČ: 00041726  
DIČ: CZ00041726  
(JSME PLÁTCI DPH)

DOMŮ
INFORMACE
SLUŽBY
OTÁZKY A ODPOVĚDI
VÝBĚROVÁ ŘÍZENÍ
VOLNÉ BYTY
KONTAKTY

### ÚŘEDNÍ A POKLADNÍ HODINY

**Úřední hodiny**

Pondělí	08.00-11.00	12.00-16.00
Středa	08.00-11.00	13.00-17.00

**Pokladní hodiny**

Pondělí	08.00-11.00	12.00-15.30
Středa	08.00-11.00	13.00-16.30

**Právní zástupce**


Pondělí	13.00-15.00
---------	-------------

### ZPRAVODAJ Č. 40/2018

V prázdninovém čase vychází jubilejní čtyřicáté číslo Zpravodaje SBD Děčín. Na našich stránkách Vám ho opět přinášíme k náhledu ve formátu pdf.




### DŮLEŽITÉ INFORMACE



**JAK ŘEŠIT DLUH VLASTNÍKA BYTOVÉ JEDNOTKY**

Doporučený postup pro společenství vlastníků jednotek v případě nehrzení příspěvku na správu domu, pozemku a záloh na služby ze strany vlastníka jednotky, k náhledu **ZDE**.



**PRONÁJEM NEBYTOVÉHO PROSTORU**

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN nabízí:  
od 1. 2. 2018 k pronájmu nebytový prostor, ul. Prokopa Holého 125/25, Děčín 4 - plocha 72,1 m<sup>2</sup> (dříve herna). Podrobnější informace na tel.: +420 725 076 673, Email: sekretariat@sbddecin.cz

Rychlá otázka? Kontaktujte nás

E-MAILOVÁ ADRESA

PŘEDMĚT


ZPRÁVA

KOLIK JE DESET MÍNUS TŘÍ?


ODESLAT

### USNESENÍ - SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ 5. 6. 2018

Zápis usnesení shromáždění delegátů ze dne 5. června 2018. Dokument stáhnete kliknutím na ikonu.




### VÝROČNÍ ZPRÁVA 2017




### ZPRAVODAJ Č. 39/2018

V digitální verzi PDF přinášíme únorové číslo Zpravodaje SBD Děčín.




### POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ 2018



V úterý 5. června 2018 od 17 hodin proběhne v zasedací místnosti STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN, Zelená 382/40, Děčín III, SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ



### TOPNÉ OBDOBÍ



Dodávka tepelné energie se řídí vyhláškou ministerstva průmyslu a obchodu č. 194/2007 Sb., v platném znění (paragrafově znění ZDE), která mimo jiné stanovuje, že se vytápění realizuje v otopném období tj. od 1. září do 31. května následujícího roku, při splnění vymezených klimatických podmínek venkovního vzduchu.

EVROPSKÁ UNIE  
Evropské strukturální  
a investiční fondy



## Příjemný adventní koncert

V pátek 7. 12. 2018 se konal v Městské knihovně Adventní koncert operní pěvkyně Dany Koklesové.

Dana Pěnkavová Koklesová je naší přední operní a koncertní pěvkyní. Pochází ze Slovenska, je absolventkou Košické státní konzervatoře. Působila na mnoha operních scénách, např. v Dánsku, Japonsku, Koreji aj. V

Čechách spolupracuje s mnoha divadly, např. Státní operou v Praze (sólistka 2002-8), ND v Brně, SDOB v Ústí n. Lab. aj. V r. 2014 získala velké uznání za roli Turandot v Pucciniho stejnojmenné opeře v Moravském divadle Olomouc, v r. 2017 pak za titulní roli v Donizettiho opeře Maria Stuarda ve Státní opeře Bánská Bystrica. Věnuje

se též koncertní interpretaci, zvl. soudobé, romantické a klasické hudby.

Paní Koklesová vystoupila v Děčíně již popáté v řadě, takže už lze hovořit o pěkné tradici. Tentokrát sebou přivezla dva zahraniční hosty – paní Nao Higano z Japonska (soprán) a pana Ahmada Jafar Hedara za Sýrie (klavírní doprovod).

Na úvod přivítal hosty ředitel MěK Mgr. Ladislav Zoubek, večerem pak provázela pan Jan Bučina. Klidný a příjemný večer, tak trochu již s příchutí blížících se Vánoc.

Pokud jste loňský koncert nestihli, nenechte si ujít ten letošní. Paní Koklesová už účast nezávazně přislíbila...

*Redakce Zpravodaje*



Ve světlých šatech paní Nao Higano z Japonska, v tmavých šatech paní Dana Pěnkavová Koklesová. V tmavém obleku pan Ahmad Jafar Hedar za Sýrie a ve světlém saku pan Jan Bučina.

## Slavnostní zakončení roku

Poslední jednání představenstva družstva bývá již tradičně spojeno se slavnostním setkáním členů představenstva, kontrolní komise, vedení a všech zaměstnanců družstva.

V loňském roce připadlo na

středu 12. prosince.

Slavnostní přípitek pronesl předseda představenstva Ing. Ivo Jeřábek. Poděkoval všem přítomným za spolupráci, dosažené výsledky a popřál klidné prožití blížících se svátků. Ředitel druž-

stva vyzdvihl pracovní nasazení svých kolegů v době, kdy téměř celý rok bylo nutné řešit pracovní problémy z důvodu dlouhodobé pracovní neschopnosti jedné z kolegyň: „...hluboce před vámi smekám a je mi ctí pracovat v ta-

kovém kvalitním kolektivu...“.

Rok 2018 dopadl nakonec nad očekávání, neboť opravdu nebyl lehký. Doufejme, že rok 2019 bude stejně úspěšný a bez neočekávaných těžkostí...

*Redakce Zpravodaje*





# Odpojte se!

Míněno od CZT, neboli centrálního zásobování tepla. Tak již drahnou chvíli vyznívají články i jejich titulky v mnoha odborných časopisech anebo webech.

- tepelné čerpadlo v panelovém domě – teplo již od 220 Kč /GJ;

- velké teplárny ztratily cenovou výhodu;

- plynová kotelna dosahuje ze

a servis nebo dodávku tepla z vlastní kotelny. To vše hovoří jasně v neprospěch stávajících CZT a je otázka, jestli ještě mohou na tento trend zareagovat takovým způsobem, aby jej zastavily. Mnozí odborníci se kloní k názoru, že již nikoliv a s každým nově odpojeným objektem budou mít situaci ještě těžší.

Podobný problém máme i v Děčíně. Celá léta jsme se TERMO Děčín marně snažili přinutit snížit cenu za vytápění domácností. Zlom nastal až když jsme začali naše domy od CZT odpojovat.

Dnes má většina původních domů SBD Děčín svoji vlastní právní subjektivitu a nikdo jim nemůže bránit ve snaze ušetřit svým bydlícím za spotřebované teplo a teplou vodu. Některé nátlakové a zastrašující akce TERMO Děčín, které se vůči SVJ objevují v poslední době, mají na

ostatní jednoznačně kontraproduktivní dopad – poslední ztrátu důvěry...

SBD Děčín v souladu se svou energetickou koncepcí na tyto vnější vlivy musí reagovat. Domům s vlastním vytápěním (kotelnou) nabízíme prostřednictvím firmy SBD Energy s.r.o. komplexní servis a provoz domovních kotelen včetně nepřetržité 24hodinové pohotovosti. A prostřednictvím firmy POWER GAS s.r.o. již zahájilo přípravu na plynofikaci sídliště Bynov.

Redakce Zpravodaje



Zde je jen pár namátkou vybraných titulků z poslední doby:

- drahé teplo od CZT vyřešíte vlastní úspornou kotelnou – zpracování studie úspor ZDARMA;

- vytápění za polovinu – úspora oproti centrálnímu dodavateli tepla 45 - 60 %;

- před osmi lety se odpojili od teplárny, nyní šetří nemalé částky;

všech zdrojů nejvyšší úsporu; - teplárenství volá SOS. Lidé stále více uvažují o odpojení od sítě;

- za vytápění platí zbytečně desetitisíce navíc;

- atd, atd...

Také se stále častěji objevují na trhu s teplem noví hráči. Nabízí poradenství, stavby kotelen, tepelných čerpadel či kogeneračních jednotek, správu



## Dvoudenní školení ekonomů družstev



Ve dnech 14. až 15. 2. 2019 se uskutečnilo v Jetřichovicích v Hotelu Bellevue dvoudenní školení pracovníků ekonomických úseků bytových družstev severočeské rady za účasti zástupců ekonomického odboru SČMBD Praha.

Ing. Lenka Haramulová podrobně probrala novinky týkající se roční účetní závěrky bytových družstev a společenství vlastníků jednotek za rok 2018 a poté neméně důležitou problematiku příjmů ze závislé činnosti v BD a SVJ včetně odvodů.

Rozsáhlé otázky správného a optimalizovaného výpočtu a stanovení daně z příjmů za rok 2018 se věnovala Ing. Lenka Haráková, opět jak pro bytová družstva, tak pro spravované společenství vlastníků jednotek.

Neustálé vzdělávání zaměstnanců bytových družstev je jednou z nezbytných podmínek kvalitně a zodpovědně vykonávané správy společného majetku i správy svěřených SVJ.

Redakce Zpravodaje



## 25 let TERMO + holding

U příležitosti 25 let od založení firmy Termo +, se 25. října 2018 konal den otevřených dveří.

Návštěvníci se tak mohli seznámit s jednotlivými provozy i

kanceláři, podiskutovat se se zaměstnanci, shlédnout krátký film z historie firmy, prohlédnout si fotografie mapující uběhlé čtvrtstoletí nebo si prohlédnout někte-

ré realizace.

Příjemným překvapením pro účastníky dne otevřených dveří pak nesporně bylo vystoupení skupiny Smokie revival Praha.



### Společnost INEL – Technik, s.r.o. pro svoje pracoviště v Děčíně přijme pracovníky na místo elektromontér, montér distribučních zařízení.

Pozice je vhodná i pro čerstvé absolventy bez potřebné praxe.

#### Požadavky na kvalifikaci:

Elektrotechnické vzdělání SO, ÚSO, SO, ÚSO ostatní

Případně řidičský průkaz kat. B

Komunikativnost

Práce ve venkovním prostředí

#### Nabízíme:

Stabilní zaměstnání

Odpovídající finanční ohodnocení

Sociální výhody

5 týdnů dovolené

#### Sídlo pobočky:

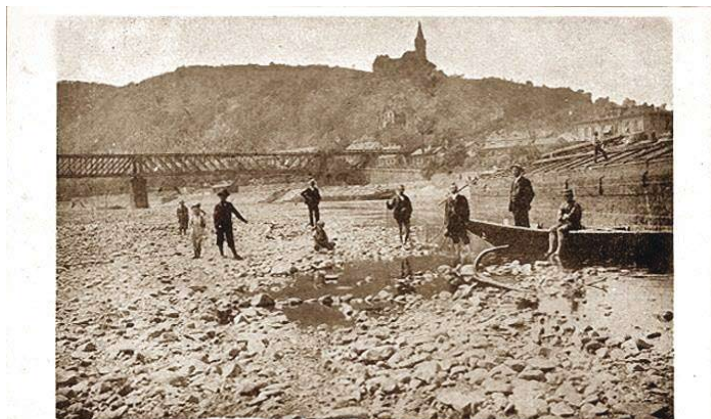
Děčín, Loubská 704/9 (budova Česko-saských přístavů)

Případní zájemci se domluve na tlf. 602 489 663 p. Jeřábek



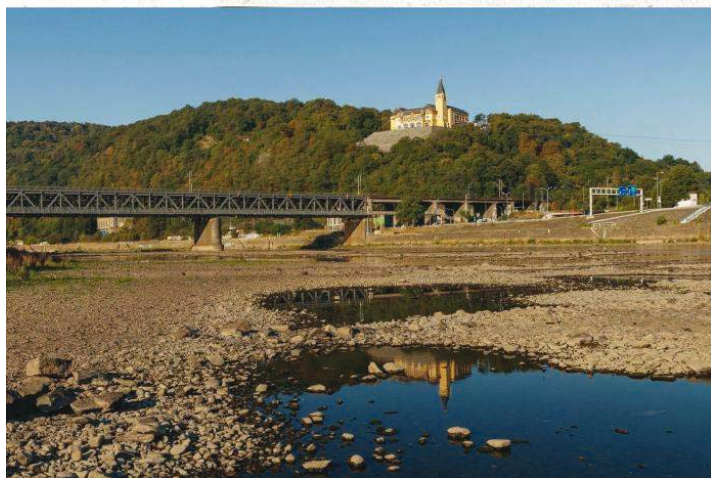


# Čeká nás opět extrémní sucho?



Die Elbe bei Rausig am 1. August 1904. *B. Kennert, Ausstg.*

Photogr. Aufnahme inmitten des Flussbettes. Wasserstand: — 79 cm, der niedrigste seit Menschengedenken.



Rok 2018 byl, kromě jiného, poznamenán dlouhotrvajícím deficitem srážek. Extrémně suché počasí ovládlo nejen celou Českou republiku, ale i velkou část Evropy.

Do redakční pošty nám koncem loňského roku přišel velmi zajímavý dvojsnímek. Na horní fotografii je záběr téměř vyschlého labského řečiště ze dne 1. srpna 1904, na dolním snímku je pohled z téměř toho

sámého místa z loňského léta. Je vidět železniční most přes Labe a nad ním silueta dominanty restaurace Větruše.

V době uzávěrky Zpravodaje ovšem naštěstí nic nenasvědčuje, že by se měla splnit odpověď na otázku z nadpisu článku. Začátek roku nedostatkem srážek netrpěl a i v současném okamžiku venku pěkně chumelí...

*Redakce Zpravodaje*

## I obyčejná autobusová zastávka může být krásná

Je pravdou, že autobusová zastávka nemá s bytovým družstevnictvím asi mnoho společného.



Ale i taková obyčejná zastávka nás může něčím obohatit. Třeba tím, že ještě stále existují lidé, kterým nejsou věci kolem nich lhostejné a autobusovou zastávku nedaleko svého domu jen tak něčím ozvláštní a vylepší. Ne pro sebe. Pro druhé...

Tuhle krasavici, dokonce s českou vlajkou, můžete vidět v Lesné na autobusové lince číslo 8 z Děčína do Velké Veleně. Teď v zimě tak nevynikne, ale měli byste ji vidět v té záplavě květů na jaře! Kdo se o ní takto stará netuším. Ale má mé nejhlubší sympatie...

*Jiří Chára*

Schováme se tam nanejvýš když leje nebo fouká severák, nahlédneme do jízdního řádu a pak už netrpělivě vyhlížíme svůj spoj. Ale..



## PF 2019 – poděkování



Redakce Zpravodaje a vedení družstva děkuje všem čtenářům, obchodním partnerům, kolegům i kamarádům za zaslání přání a krásné „pěefky“. Díky moc!



### Co je Via ferrata?

Zajištěná cesta (nazývaná také ferrata podle italského označení Via Ferrata, častěji je i německé označení Klettersteig) je cesta v nepřístupném, obvykle horském terénu, která je vybavena jisticím ocelovým lanem, železnými stupy, případně dalšími pomůckami pro výstup. Cílem takových úprav je zvýšení bezpečnosti procházejících osob a zpřístupnění terénu i návštěvníkům, kteří nemají zkušenosti s náročnými horolezeckými výstupy.

### Doporučená výstroj/výbava

Horolezecký sedací úvaz v kombinaci s hrudním úvazem (případně celotělový úvaz), horolezecká helma, ferratový jisticí set včetně tlumiče pádu, odesávací smyčka s karabinou. Doporučené jsou vhodné rukavice. Fixní lana na ferratách jsou různé síly – většinou v rozmezí 12–22 mm.

### Vybavení zajištěných cest

Zajištěné cesty umožňují bezpečně zdolání i náročných horolezeckých částí díky fixnímu jističí.

Jisticí lano, v pravidelných intervalech spolehlivě ukotvené k pevné skále, slouží k zavěšení karabiny ze soupravy pro samojištění. Průběžné jisticí lano bývá u cest nejnižších obtížností používáno jako zábradlí – k přidržení rukou pro případ uklouznutí – zejména za mokra, na zbytcích sněhu nebo při námraze. Používá se i na přístupových cestách k horským chatám, kde prochází řada méně zkušených turistů.

Dalšími umělými pomůckami bývají žebříky, řetězy, kramle, stupačky, lávky a čepy. Slouží jako stupy a chyty v místech, kde přirozený terén neposkytuje přirozené stupy a chyty. Méně zkušení lezci tak mohou bezpečně zdolat i extrémně kolmé až převislé úseky, které by pro ně byly při klasickém horolezeckém postupu nedosažitelné. V takovém případě se už však leze spíše „po železe“ než po skále.

*Zdroj Wikipedie*

## Nová Via ferrata na Děčínsku

**Děčín se může od roku 2014 chlubit jedním velkým NEJ. V samém středu města, přímo naproti děčínskému zámku, vede na dominantu Pastýřskou stěnu největší, nejtěžší a dle mnohých i nejkrásnější via ferrata v České republice.**

Jejím autorem je pan Karel Bělina z Povrļu. Ferrata byla oficiálně otevřena 24.5.2014. Od té doby do současnosti zde vznikla téměř dvacítka různých cest a variant s různými stupni obtížnosti. V sezóně se těší opravdu vysoké návštěvnosti a určitě se již dostala na jedno z čelných míst děčínských atrakcí.

Od října loňského roku je v provozu další zajímavá ferrata s názvem Jízda zbrojnošů a obtížností B/2. Nachází se na pravém břehu řeky Labe na čedičovém vrchu Vrabinec nad Těchlovicemi u Děčína. Součástí tohoto vrchu je i zřícenina hradu. Jízda zbrojnošů začíná v sedle mezi dvěma hlavními vrcholy, traverzuje kolem dvou skalních věží, takže je spíše vyhlídkového charakteru, bez většího převýšení. Z celé ferraty je krásný výhled do údolí Labe a pěkný rozhled do okolí. Návštěvníkům nepatrných zbytků bývalého strážního hradu se tak jejich výlet může výrazně zatraktivnit. Autorem cesty není nikdo jiný než Karel Bělina.

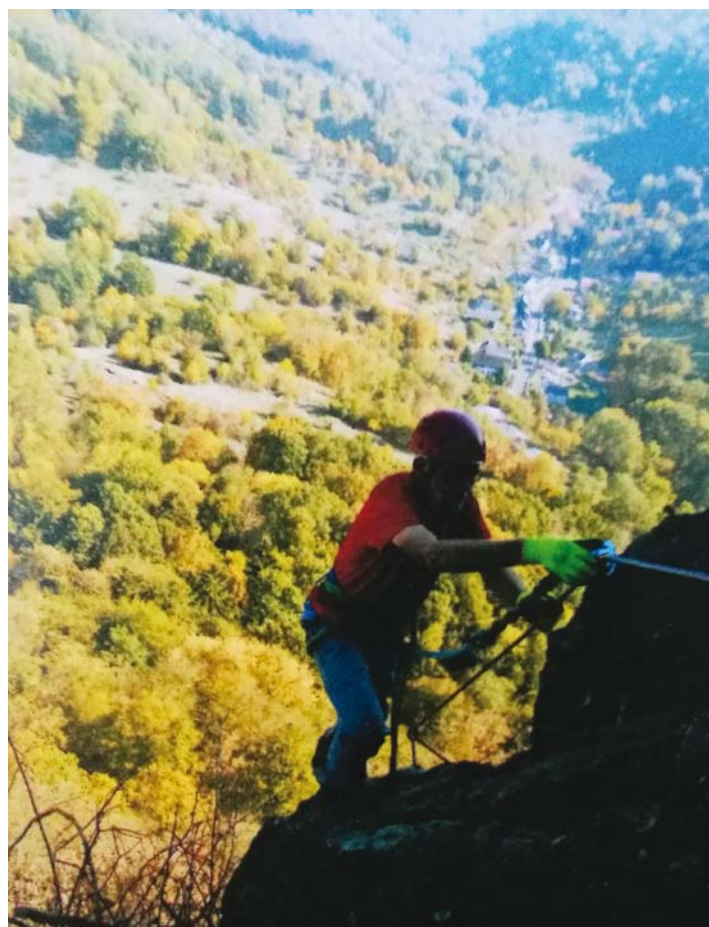
Kromě těchto dvou lokalit, lze nalézt v nedalekém okolí i další via ferraty: Přímo v Ústí nad

Labem je krátká jednoduchá cvičná Via ferrata Vinařská. Další se nachází na skále, která se rozpíná v lesích nad Vaňovem a jmenuje se Lužická spojka. Svým charakterem se podobá alpským horským ferratám a je také podstatně obtížnější. Na podzim 2017 byla otevřena via ferrata Kavárnička v Srbské Kamenici a jinou najdete nedaleko zříceniny hradu Blansko u Mirkova.

Ta nese název Poustevna. I tyto ferraty postavil Karel Bělina.

A možná již letos se milovníci adrenalinu budou moci těšit na další „krasavici“. Tentokrát díky podpoře starosty Zdeňka Pánka vznikne nová via ferrata na Janovskou vyhlídku přímo nad obcí Hřensko. Kdo bude jejím autorem už asi netřeba uvádět...

*Jiří Chára*



Na horním snímku autor cesty Karel Bělina během jejího budování. Zhruba v polovině cesty nechýbí ani vrcholová kniha. Od října loňského roku, kdy byla ferrata Jízda zbrojnošů zprovozněna, se již začíná plnit zápisy (snímek vlevo). Vpravo je pohled na první úsek cesty. Začíná v sedle vlevo a pokračuje směrem doprava pod oběma vrcholy.





## Pražské družstevní dny 2019

Cílem akce je představit Pražanům a návštěvníkům Prahy v rámci velikonočního týdne **produkci výrobních, spotřebních a dalších družstev ČR a tím pomoci při propagaci českého družstevnictví obecně.**

### **Hlavní informace:**

Termín konání: **25. – 27. dubna 2019 (čtvrtek – sobota)**

Místo konání: 1. část – prezentace družstev formou stánků – **prostory Karlova náměstí, Praha 2**  
2. část – přednášky a semináře, **prostory Nadace Rosy Luxemburg, Francouzská ulice 28, Praha 2**

Hlavní organizátor: Alternativa zdola z.s.

Partneři akce: Družstevní asociace ČR, Rosa Luxemburg Stiftung, Vseslovanský svaz

Záštita akce: Městská část Praha 2

### **Program**

#### **1. DEN (čtvrtek)**

**Venkovní část – Karlovo náměstí - stánky + pódium:**

**13:30 slavnostní zahájení Družstevních dnů**

11:00 – 18:00 prezentace družstev na stáncích

14:00 – 18:00 vystoupení kulturních těles (hudebních a tanečních lidových souborů z ČR a ze zahraničí)

**Konferenční část – RLS Francouzská ul., Praha 2**

9:30 – 12:30 přednášky (metodika, legislativa, teoretické informace k družstevnictví)

13:30 – 17:00 prezentace našich i světových osobností z družstevní oblasti, poznatky a zkušenosti z praxe

#### **2. DEN (pátek)**

**A. Karlovo náměstí - stánky + pódium:**

10:00 – 18:00 prezentace družstev na stáncích

10:00 – 18:00 vystoupení kulturních těles (hudebních a tanečních lidových souborů z ČR a ze zahraničí)

**B. Společenský večer s tancem** (místo bude upřesněno dodatečně)

19:30 – 24:00 Pro zájemce bude zorganizován taneční večer s živou hudbou

**Konferenční část – RLS Francouzská ul.**

9:30 – 17:00 semináře a workshopy k problematice družstevnictví pod vedením českých i světových lektorů

#### **3. DEN (sobota)**

**A. Karlovo náměstí - stánky + pódium:**

10:00 – 15:00 prezentace družstev na stáncích

10:00 – 15:00 kulturní program

16:00 ZAKONČENÍ AKCE



# HELGOS s.r.o.



**ZASTARALÝ  
PORUCHOVÝ**

**HELGOS  
VÝTAHY**

**VYMĚNÍME**

**MODERNÍ  
SPOLEHLIVÝ**

[www.helgos.cz](http://www.helgos.cz)

kontakty:

## Ústí nad Labem:

HELGOS s.r.o., Revoluční 206, Ústí nad Labem

e-mail: [vladimirlazar@helgos.cz](mailto:vladimirlazar@helgos.cz)

telefon: 475200842

[www.helgos.cz](http://www.helgos.cz)

## Děčín:

Zelená 382/40, 405 02 Děčín

e-mail: [sevcik@helgos.cz](mailto:sevcik@helgos.cz)

telefon: 412520077

[www.helgos.cz](http://www.helgos.cz)