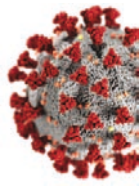




### 2 / HOSPODAŘENÍ

**ZPRÁVA O ČINNOSTI DRUŽSTVA,**  
jak zazněla z úst ředitele SBD Děčín na Shromáždění delegátů 24. června 2020.



### 9 / PANDEMIE

**ČINNOST DRUŽSTVA BĚHEM PANDEMIE KORONAVIRU**  
Ani nám se nevyhnula opatření k zamezení šíření koronaviru.



### 13 / VYÚČTOVÁNÍ

**VRÁTILI JSME LIDEM 26 MILIÓŇŮ**  
Velká část přeplatků připadá na domy, kde si sami vyrábějí teplo plynovými kotelny.



### 14 / INVESTICE

**DRUŽSTEVNÍ DOMY NA FOLKNÁŘÍCH**  
Družstevní bydlení šetří čas i peníze a vzhledem ke zprůšnění podmínek hypoték zažívá renesanci.

## Zasedal nejvyšší orgán družstva

**S velkým zpožděním kvůli epidemii koronaviru proběhlo dne 24. června 2020 shromáždění delegátů SBD Děčín.**

Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, který vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze. Letošní shromáždění delegátů se konalo ve středu 24. června od 17 hodin v zasedací místnosti správní budovy SBD Děčín v Zelené ulici 382/40, Děčín III. V souladu se stanovami družstva byly všem řádně zvoleným delegátům odeslány pozvánky poštou dne 9.6.2020. Společně s pozvánkami obdržel každý z delegátů i sadu všech projednávaných materiálů. Shromáždění je vyvrcholením celoroční náročné práce celého družstva a všech jeho členů.

Ze zprávy mandátové komise vyplývá, že jednání shromáždění delegátů se letos zúčast-

nilo 66,7 % řádně zvolených a pozvaných delegátů (v loňském roce 72 %). Shromáždění delegátů bylo po celou dobu jednání usnášení schopné.

Postupně byly projednány a schváleny všechny standardní body jednání – zpráva o činnosti družstva za rok 2019 přednesená ředitelem družstva, zpráva kontrolní komise, výroční zpráva přednesená předsedou představenstva, výsledky hospodaření, plán na letošní a příští rok, rozdělení výsledku hospodaření i schválení auditora na rok 2020. Vítanou změnou, oproti předcházejícím letům bylo, že tentokrát delegáti nemuseli rozhodovat o odvolání vyloučených členů družstva, neboť se nikdo z nich v termínu neodvolal.

Jednání shromáždění delegátů mělo po celou dobu důstojný pracovní průběh, byť bylo stále ještě potřeba vládou

uložená opatření proti šíření koronaviru. Už v tomto okamžiku můžeme konstatovat, že některé úkoly z usnesení jsou již částečně splněny.

Za příkladný a korektní přístup patří všem delegátům veliký dík.

*Redakce ZPRAVODAJE*

## Úvodní slovo ředitele družstva



*Vážené čtenářky, vážení čtenáři,  
Je až s podivem, kolik se toho od mého únorového úvodníku ve světě, v naší zemi i v našem městě odehrálo. Všechno je najednou jinak. Svět se změnil. A může za to nepatrná potvůrka velikosti kolem 120 nanometrů (neboli 120 miliardtin metru) se jménem koronavirus. V celém světě je 18 miliónů prokazatelně nakažených lidí, a nákaze jich podlehl téměř 700 tisíc.*

*První vlnu máme sice za sebou,*

*ale nikdo si netroufá odhadovat, jaký bude další vývoj. Ani netuším, jaká bude situace v okamžiku, kdy tyto řádky budete číst. Ještě nikdy nebyl tak velký rozdíl mezi „včera“ a „dnes“.*

*Život jde ale dál. I proto v tomto Zpravodaji opět najdete všechny ty důležité informace, které vám musíme předávat. Výroční zprávu, výsledky hospodaření, zprávu o činnosti družstva a tak dále, a tak dále. Připravili jsme toho pro vás opravdu hodně, věřím že si každý vybere.*

*Přeji vám tedy příjemné čtení, krásné dny a hlavně pevné zdraví!*

*Jiří Chára*



## Zpráva o činnosti družstva za rok 2019

Nezkrácené znění zprávy o činnosti družstva tak, jak zazněla z úst ředitele SBD Děčín Ing. Jiřího Cháry na Shromáždění delegátů dne 24. června 2020.

Vážené delegátky, vážení delegáti,

Tentokrát začnu citací ze zprávy nezávislého auditora z části výrok auditora: „Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2019 v souladu s českými účetními předpisy.“ Řečí úřední je tedy konstatováno, že naše družstvo hospodaří v souladu se zákony země. Zprávu auditora jste obdrželi spolu s ostatními materiály.

Pokud jste již nahlédli do výroční zprávy družstva víte, že za sledovaný rok 2019 bylo dosaženo čistého zisku po zdanění ve výši 992 760,59 Kč, což znamená splnění plánu na 124 %. Z toho zisk střediska správa byl 407 832,69 Kč a zisk středisek bytového hospodářství 584 927,90 Kč. Byly dodrženy i ostatní plánované hodnoty ukazatelů, schválené loňským Shromážděním delegátů. Je to výsledek odpovědné práce celého družstva. Jako každý rok navrhujeme převážnou část tohoto zisku rozdělit střediskům bytového hospodářství, tj. samosprávám, do dlouhodobé zálohy na opravy a investice. S dalšími podrobnostmi vás seznámí již za okamžik předseda představenstva Ing. Ivo Jeřábek.

Jak vidíte, ani pomalá transformace našeho družstva ve správcovskou organizaci s odlišnou strukturou činností nemá na výsledky hospodaření zásadní vliv a není tedy třeba se jí obávat. Představenstvo družstva společně s vedením hledí do budoucnosti s optimismem a hledají další možnosti pro trvalou udržitelnost. Jednou z nich by mohl být i návrat k tomu, co má naše družstvo vlastně stále ve svém názvu, tedy k výstavbě nových družstevních domů, ať již bytových či rodinného typu. Příklady z jiných družstev uka-



zuji, že to je cesta správným směrem. Na nové družstevní byty se již povinnost jejich převádění do osobního vlastnictví nevztahuje a zůstávají tak trvale v majetku družstva, tedy nás všech.

U původní výstavby se ovšem byty do osobního vlastnictví převádí dál, a tak spolu s rostoucím počtem vlastníků, roste i počet společenství vlastníků s právní subjektivitou (SVJ). V loňském roce jsme vykonávali správu již pro 87 SVJ s celkovým počtem bytů 2 882. Ke správě SVJ přistupujeme velice zodpovědně. Jistým znakem kvality námi vykonávané správy je i to, že u 44 SVJ vykonáváme zároveň funkci statutárního orgánu, tedy předsedy SVJ. Také k nám přechází nová SVJ od jiných

správců.

Kromě hospodářského výsledku mám pro vás ještě jednu potěšitelnou informaci. Dlužné pohledávky nám klesly na historické minimum. Ke konci loňského roku jsme evidovali dluhy ve výši 2 037 401 Kč. Oproti více jak 6 mil. Kč v minulosti je to přeci jen výrazná pozitivní změna. A to i s ohledem na fakt, že zadluženost českých rodin v celé zemi trvale stoupá a vymáhání dluhů je obecně stále složitější. Zúročují se nám trvalá pozornost i všechna opatření, které této problematice družstvo věnuje a rovněž úzká spolupráce s předsedy samospráv.

Nebudu ve své zprávě o činnosti družstva podrobněji zmiňovat ty činnosti, o nichž bude hovořit Ing.

Jeřábek, jako je tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice, o úvěrové politice družstva nebo o vnitrodružstevních půjčkách. Vypíchl bych spíše důležitou informaci, že SBD Děčín dodržuje splátkový kalendář a nemá žádné nedoplatky na splátkách úvěrů.

Jak jistě víte, naše družstvo je dlouhodobě vysoce úspěšné v získávání různých dotačních titulů pro své členy i pro SVJ v naší správě. Na dotacích jsme získali již více jak 113 miliónů korun a stále hledáme další možnosti získání dotací. V současné době se zaměřujeme na dotace určené k realizaci nových výtahů v objektech, kde doposud nejsou. Dotace sebou ovšem přináší i jednu nepřijemnou záležitost, a to je nutnost mnohaletého dodržování podmínek, za kterých se dotace poskytnou.

### FINANČNÍ ÚŘAD



V květnu loňského roku byla na našem družstvu zahájena hloubková daňová kontrola za účelem zjištění dodržování rozpočtové kázně dle §§ 44 a 44a zákona č. 218/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech při čerpání podpory z programu Zelená úsporám. Kontrolu provedlo oddělení kontroly zvláštních činností Finančního úřadu pro Ústecký kraj.

Byl vybrán projekt s názvem celkové zateplení nemovitosti Na Pěšině 260 – 261, Děčín IX, na který byla dne 5.9.2010 poskytnuta dotace od Státního fondu životního prostředí v celkové výši 3 642 350 Kč.

Kontrola byla skutečně důsledná a velmi podrobná. Pracovníci úřadu si vyžádali veškeré podklady, které zaplnily několik stolů v zasedací místnosti, část z nich si poté odvezli sebou. Žádná kontrola není příjemná a neméně

## Zpráva o činnosti družstva za rok 2019

příjemné je čekání na výsledky kontroly. My jsme čekali opravdu dlouho – celých 237 dní až do 14. ledna letošního roku. I to svědčí o tom, že kontrola tolika dokumentů a po takové době rozhodně nebyla snadnou záležitostí.

Z dvaceti stránkové zprávy o daňové kontrole a dvou samostatných protokolů nás nejvíce zajímal výsledek. Ten zní takto: Z kontrolního zjištění uvedeného v této zprávě vyplývá, že v rámci použití finančních prostředků poskytnutých ze státního fondu životního prostředí na základě smlouvy o poskytnutí podpory na přípravu a realizaci podporovaných opatření z programu Zelená

úsporám a smlouvy o poskytnutí podpory z programu Zelená úsporám nebylo zjištěno porušení rozpočtové kázně. Jinými slovy – BEZ ZÁVAD!

Také v loňském roce trval zájem samospráv o zbudování vlastního zdroje tepla. V současnosti je již na našich domech či SVJ pod naší správou v provozu 41 domovních kotelen a jedno tepelné čerpadlo. Aby tuto možnost volby měly i domy, kam není dosud zavedený plyn, zahájilo loni družstvo přípravné práce na plynofikaci těchto lokalit.

V roce 2019 řešilo družstvo celkem 38 pojistných událostí, s celkovým plněním téměř 500 tis.

Kč. Největší škody nám způsobily požár, silný vítr, prasklá potrubí a vandalismus. Menší škody pak padají na vrub desinsekcí, vyklovaným dřevem ve fasádách ptáky či zcizení hasební techniky.

Mezi každoroční úkoly družstva samozřejmě spadá dlouhá řada dalších činností, o kterých jsem se ve své zprávě z časových důvodů nezmínil. Patří sem např. pořádání seminářů a pracovních aktivít, zakládání SVJ s právní subjektivitou, zpracování vyúčtování zálohových plateb, vyřizování reklamací a stížností, spolupráce s kontrolní komisí družstva, jednání s úřady a soudy, pravidelné vydávání Zpravodaje SBD Děčín,

vyjednávání s dodavateli služeb atd.

Vážené dámy, vážení pánové, jak vyplývá ze všech předložených materiálů, naše družstvo vykazuje dlouhodobou stabilitu a velice slušné hospodářské výsledky.

Není to samozřejmost. Dovolte mi proto, abych využil této příležitosti a poděkoval za odvedenou práci v celém roce 2019 jak představenstvu, kontrolní komisi, všem zaměstnancům družstva, předsedům samospráv, tak i vám delegátům SBD Děčín. Bez spolupráce nás všech by dosažení takto pozitivních výsledků hospodaření družstva nebylo možné.

Děkuji za pozornost.

## Zpráva o činnosti kontrolní komise SBD Děčín za období od minulého Shromáždění delegátů

**Dámy a pánové, nedílnou součástí hodnocení činnosti našeho bytového družstva při příležitosti konání Shromáždění delegátů je i zhodnocení činnosti kontrolní komise za uplynulé období, tj. od minulého Shromáždění delegátů v r. 2019.**



Kontrolní komise pracuje podle ročního plánu práce, který je sestavován tak, aby v průběhu dvou let byly prověřeny všechny činnosti družstva. Každoročně je prováděna kontrola pokladny vč. pokladních dokladů a cenin. Kontroly byly provedeny 11. 4. 2019 a 21. 11. 2019. Při provádění kontroly pokladny dne 21. 11. 2019 bylo konstatováno, že na poradě vedení v měsíci květnu minulého roku bylo rozhodnuto o zrušení pokladny ke dni 31. 5. 2019 a zůstatek pokladní hotovosti ve výši 32 499,- Kč byl dne 5. 6. 2019 odveden na bankovní účet SBD. V případě

potřeby hotovostních úhrad a nákupů je využívána platební karta, která je uložena v trezoru a je k dispozici u vedoucího ekonomického úseku.

Dále je každoročně prováděna kontrola pohledávek na nájmem a služeb s ním spojených. Při kontrole provedené dne 21. 11. 2019 bylo zjištěno, že ve srovnání se stejným obdobím r. 2018, tj. k 30. 9., se snížily celkové pohledávky (nájemníci i vlastníci) o cca 344 tis. Kč, což představuje snížení o 15,1 %.

Na celkovém snížení pohledávek se podílí zejména kategorie v rozmezí od 5 – 20 tis. Kč a od 50 – 100 tis. Kč.

Pro doplnění uvádím, že k 31. 12. 2019 se snížily pohledávky ve srovnání se stejným obdobím r. 2018 o cca 511 tis. Kč.

Po projednání s vedením družstva bylo konstatováno, že je vymáhání i nadále věnována soustavná pozornost. Vedoucí ekonomického úseku pokračuje v osobních jednáních s velkými dlužníky o řešení splácení dluhu (splátkový kalendář) tak, jak bylo konstatováno při minulých kontrolách a lze konstatovat, že intenzivní řešení pohledávek přináší

úspěch.

V souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. zajišťuje družstvo uplatňování dohod o přistoupení k dluhu. Do konce provádění kontroly byla uzavřena pouze 1 dohoda.

V minulém roce byla dále provedena kontrola hospodaření sociálního fondu. Na doporučení KK byl zapracován do Směrnice „Dodatek“, který řeší čerpání osobního účtu zaměstnanců v případě dlouhodobé pracovní neschopnosti.

Rovněž byla provedena kontrola Smlouvy o zápůjčce uzavřená se společností SBD Energy s.r.o., kde SBD má majetkový podíl. Poskytnutá zápůjčka byla v souladu se smlouvou uhrazena.

Dne 14. 5. 2020 byla provedena kontrola podkladů pro inventarizaci majetku, pohledávek a závazků k 31. 12. 2019.

Byl vydán Příkaz ředitele č. 1/2019, kterým byla jmenována hlavní inventarizační komise a dílčí inventarizační komise. Inventarizací nebyly zjištěny žádné rozdíly, manka a přebytky, zápisy mají předepsané náležitosti.

Dále byla dne 26. 5. 2020 provedena kontrola roční účetní závěrky vč. ověření dosaženého výsledku hospodaření za r. 2019,

který je vykázan v rozvaze a výkazu zisku a ztrát k 31. 12. 2019. Namátkovým způsobem byly prověřeny účetní doklady zaučtované v lednu 2020 z důvodu časového rozlišení a příp. možnosti ovlivnění hospodářského výsledku za rok 2019. Rovněž byly namátkovým způsobem prověřeny formální náležitosti účetních dokladů.

KK konstatuje, že nezjistila žádné závažné nedostatky, které by bránily schválení účetní závěrky družstva. Na základě těchto skutečností doporučuje KK Shromáždění delegátů schválit účetní závěrku za r. 2019 vč. návrhu na rozdělení hospodářského výsledku, jak je uvedeno ve výroční zprávě SBD za r. 2019.

Na závěr uvádím, že se KK za uplynulé období sešla 4x. Členové KK jsou pravidelně informováni o činnosti představenstva, jehož jednání se předsedkyně KK zúčastňuje. Plán kontrol na r. 2019 byl splněn, z plánu na r. 2020 byly provedeny 3 kontroly. Za období od minulého shromáždění delegátů nebyla KK řešena žádná stížnost.

V Děčíně dne 24. 6. 2020

Eva Šmídová  
předsedkyně KK SBD Děčín

# Výroční zpráva SDB Děčín za rok 2019

## Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážené dámy, vážení pánové,

S velkou mírou hrdosti mohu konstatovat, že loňský rok 2019 byl rokem velice úspěšným. Skončil s celkovým čistým ziskem 992 761 Kč. Dlužné pohledávky nám klesly na minimum posledních let a jsou ve výši 2 037 401 Kč.

Stále dochází k převodům bytů do osobního vlastnictví, a tím k zakládání SVJ s právní subjektivitou. Je to v souladu s platnou legislativou a tím, že jsme tzv. otevřené družstvo.

I toto potvrzuje dlouhodobou stabilitu STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN, jeho odolnost a odpovědnost vůči svým členům, ale i celé naší společnosti.

Využívám této příležitosti, abych Vám všem srdečně poděkoval za energii a loajalitu, které významně přispěly k dosaženým výsledkům v roce 2019.

Ing. Ivo Jeřábek, předseda představenstva

## Úvodní ustanovení

Výroční zpráva za rok 2019 byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Daňové přiznání za rok 2019 bylo zpracováno daňovou poradkyní Ing. Kateřinou Kurkovou.

## Výsledky hospodaření

Výsledky hospodaření družstva za rok 2019 splnily plánované hodnoty ukazatelů, které byly schváleny na Shromáždění delegátů dne 6. června 2019.

Základní sledovaný ukazatel, tj. hospodářský výsledek družstva za rok 2019 po zdanění, byl plánován ve výši 800 tis. Kč. Navzdory přetrvávajícím objektivním negativním vlivům na ekonomiku družstva bylo dosaženo plnění ve výši 992 760,59 Kč, což je 124 %. Středisko správa vykázalo zisk ve výši 407 832,69 Kč, střediska bytového hospodářství zisk ve výši 584 927,90 Kč.

Na příznivém výsledku hospodaření družstva měl zásluhu stejně jako v minulém roce odpovědně dodržovaný soubor opatření k minimalizaci nákladů a důsledné využívání všech možných zdrojů výnosů.

Výkony celkem byly v roce 2019 oproti roku 2018 nižší o 527 436,76 Kč. Tržby z úhrad za užívání bytů družstevníky, vlastníky, členy i nečleny se zvýšily o 167 818 Kč (+ 4,82 %), tržby z úhrad nebytových prostor klesly o 92 633,17 Kč (- 6,67 %). Výnosy z poplatků za správu stouply o 1 712 142,10 Kč (+ 42,18 %). Poplatek za převod do osobního vlastnictví byl ve výši 451 623,59 Kč, (nižší než v r. 2018 o 79 626,75 Kč, tj. - 15 %). Smluvní pokuty, úroky z prodlení apod. dosáhly výše pouze 875 195 Kč (pokles o 1 320 246,87 Kč). Výnos za výkon funkce statutárního orgánu u SVJ dosáhl výše 901 010 Kč (v roce 2018 byl 686 517,78 Kč, tj. + 31,68 %).

V oblasti zhodnocování volných finančních prostředků se i v roce 2019 projevil nárůst úrokových sazeb. V roce 2019 se podařilo vytežit maximální možné výnosy ve výši 1 171 tis. Kč (v roce 2018 to bylo pouze 657 tis. Kč)

Z toho výnos z dlouhodobého finančního majetku ve výši 210 tis Kč (v roce 2018 to bylo pouze 83 tis. Kč). Výnos z krátkodobého finančního majetku byl v roce 2019 738 tis Kč (v roce 2018 to bylo 304 tis. Kč).

Úroky z vnitrodružstevních půjček: 223 tis Kč (v roce 2018: 270 tis. Kč).



## Zhodnocení dočasně volných finančních prostředků

### Přehled zhodnocení dočasně volných finančních prostředků

číslo účtu	název	Číslo účtu banky	úroky do 31.12.2019 celkem v Kč	zůstatek k 31.12.2019
Úroky z krátkodobých vkladů celkem:			633 000,15	69 841 445,07
22107	Sberbank	4211188718/6800	0,06	274,29
22106	Sberbank	4205102586/6800	319 349,60	37 377 821,37
22111	běž. účet ČSOB	1056399/0300	1 667,65	2 015 702,42
22113	spoř. ČSOB	226489531/0300	205 344,11	19 150 134,86
22121	Equa	1019187914/6100	0,00	zrušeno
22110	ČS	3853471369/0800	48,86	383 957,21
22109	spoř. ČS	414-3853471369/0800	22,52	8 063,33
22115	ČS spořožiro	100180141/0800	0,00	1 151 581,00
22180	Wustenrot	270000596/7980	106 463,09	9 753 910,59
22181	Wustenrot	270000588/7980	104,26	zrušeno
Úroky z dlouhodobých vkladů celkem:			203 915,02	5 529 331,74
06929	J&T		105 000,00	zrušeno
06928	bonus.vklad ČMSS	6009237802/7960	81 715,02	5 529 331,74
06598	ČSOB HZL HB 99		17 200,00	zrušeno
06599	ČSOB HZL HB 99 oceňovací rozdíl		0,00	zrušeno
Hypoteční zástavní listy?? celkem:			103 510,00	5 655 060,10
06592	ČSOB HZL HB 144 VARII/2020		103 510,00	5 000 000,00
06593	ČSOB HZL HB 144 VARII/2020 oceňovací rozdíl		0,00	43 676,10
06594	KBC MONEY CZK OMEGA DIV		0,00	600 597,74
06595	KBC MONEY CZK OMEGA DIV oceňovací rozdíl		0,00	10 786,26
?? celkem:			6 127,03	6 330 669,58
06590	efekta 272253300/0300		6 127,03	6 000 000,00
06591	efekta oceňovací rozdíl		0,00	330 669,58
<b>CELKEM</b>			<b>946 552,20</b>	<b>87 356 506,49</b>

Na udržování bytového fondu středisek bylo vynaloženo v r. 2019 celkem 10 644 073,47 Kč, to je o 1 173 583,14 Kč více než v předchozím roce.

### Přehled nákladů a výnosů v roce 2018 a 2019

	2018	2019	Rozdíl
Náklady	25 597 235,49	25 045 104,97	- 552 130,52
Výnosy	26 565 302,32	26 037 865,56	- 527 436,76
Hospodářský výsledek	968 066,83	992 760,59	24 693,76

### Plnění základních ukazatelů plánu družstva za rok 2019

	plán	skutečnost	% plnění
Počet zaměstnanců	13	12	92,3
Hospodářský výsledek (v tis. Kč)	800	993	124,1
Mzdové náklady (v tis. Kč)	6 300	6 257	99,3
Ostatní osobní náklady (v tis. Kč)	2 250	2 066	91,8
z toho orgány družstva (v tis. Kč)	350	350	100

# Výroční zpráva SDB Děčín za rok 2019

Z uvedeného tabulkového přehledu vyplývá splnění všech základních plánovaných ukazatelů stanovených shromážděním delegátů dne 6. června 2019.

## Ekonomika práce

Z celkového plánovaného objemu mzdových a ostatních osobních nákladů na rok 2019 ve výši 8 550 tis. Kč bylo vyčerpáno celkem 7 973 tis. Kč, což představuje plnění na 93,25 %.

Počet zaměstnanců k 31. 12. 2019 byl 12 zaměstnanců. Průměrný přepočtený stav zaměstnanců byl 11,82.

Mzdové prostředky kmenových zaměstnanců střediska správa plánované ve výši 6 300 tis. bylo vyčerpáno 6 257 tis. Kč byly čerpány na 99,31 %, a to včetně náhrady mzdy při dočasné pracovní neschopnosti. Ostatní osobní náklady v plánované výši 2 250 tis. Kč byly čerpány 2 067 tis. vyčerpáno na 91,87 %. Čerpání bylo dle jednotlivých položek následující: Odměny statutárním orgánům družstva, tj. představenstvu a kontrolní komisi ve výši 350 tis. Kč, odměny na dohodu o provedení práce na středisko správy ve výši 486 tis.

Kč, odměny předsedům samospráv ve výši 680 tis. Kč a dohody o provedení práce ostatní ve výši 551 tis. Kč. Pro potřeby samospráv uzavřelo družstvo 130 dohod o provedení práce se 106 zaměstnanci. (Viz. graf „Ostatní osobní náklady v tis. Kč“).



Rozbor pohledávek – nájemníci členové družstva				
tab. 2	Výše dluhu k 31.12.2018 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2019 (Kč)	počet dlužníků
0 - 5.000	88 769	147	87 017	88
5.000 - 20.000	283 538	29	128 197	14
20.000 - 50.000	252 662	8	203 922	6
50.000 - 100.000	205 188	3	54 141	1
nad 100.000	327 886	2	622 057	4
<b>CELKEM</b>	<b>1 158 043</b>	<b>189</b>	<b>1 095 334</b>	<b>113</b>

Rozbor pohledávek – vlastníci bytových jednotek				
tab. 3	Výše dluhu k 31.12.2018 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2019 (Kč)	počet dlužníků
0 - 5.000	97 354	176	80 530	108
5.000 - 20.000	110 529	11	237 791	23
20.000 - 50.000	209 223	7	171 204	5
50.000 - 100.000	514 075	8	212 246	4
nad 100.000	459 252	4	240 296	2
<b>CELKEM</b>	<b>1 390 433</b>	<b>206</b>	<b>942 067</b>	<b>142</b>

Meziročně došlo ke snížení pohledávek z titulu dlužného nájemného o 511 075 Kč při snížení počtu dlužníků proti roku 2018 o 140. Vytvořených organizačních opatření se držíme a jsou předpoklady k udržení příznivého vývoje i v následujících letech.

V průběhu roku 2019 byly dlužníkům členům družstva odeslány celkem 2 výstrahy a byl podán jeden návrh na vyloučení z členství v družstvu.

U vlastníků bytových jednotek zůstává vymáhání pohledávek kvůli legislativě časově náročnější i složitější. Oproti předchozím rokům se zlepšuje reakce soudů, kdy podané návrhy již nečekají na nařízení jednání 1 - 2 roky. U návrhů podaných v letech 2018 a 2019 je již díky aktivnímu přístupu právního zástupce družstva čekací doba k prvnímu nařízenému jednání významně zkrácena.

## Tvorba záloh na opravy a investice, úvěrová politika, vnitrodružstevní půjčky

Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice na 1 m<sup>2</sup> plochy bytu s přihlédnutím k technickému stavu jednotlivých objektů a k předpokládaným nutným opravám v souladu s usnesením Shromáždění delegátů z roku 2004, výrazněji rostla do

roku 2016. Za poslední 2 roky zaznamenáváme jen mírný nárůst, což odráží kvantitu již dokončených rekonstrukcí a modernizací bytových domů. K 31. 12. 2019 byla průměrná výše tvorby u samospráv družstva 18,75 Kč/m<sup>2</sup>. U námi spravovaných SVJ je průměrná výše tvorby 18,41 Kč/m<sup>2</sup>.

V oblasti úvěrové politiky můžeme konstatovat, že v roce 2019 byly splaceny dva úvěry

## Vývoj pohledávek z titulu dlužného nájemného

Vedení družstva i představenstvo se dlužnými pohledávkami z titulu nezaplaceného nájemného zabývalo intenzivně i po celý rok 2019. Opět se podařilo vylepšit komunikaci s dlužníky s cílem zastavit budoucí dluhy a urychleně řešit ty vzniklé. Trvale sledujeme platební morálku jak nájemníků, tak vlastníků z důvodu předcházení dlužným pohledávkám, jejich včasného zachycení a včasného řešení. Všichni předsedové samospráv mají přehled o saldu nájemného jejich střediska. Jsou informováni, že při jakémkoliv problému mají komunikovat a spolupracovat s příslušnými pracovníky správy.

## Komentáře k tabulkám

Rozbor pohledávek – celkový přehled								
tab. 1	Výše dluhu k 31.12.2016 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2017 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2018 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2019 (Kč)	počet dlužníků
0 - 5.000	208 753	134	227 920	148	186 122	323	167 546	196
5.000 - 20.000	509 706	58	552 998	58	394 067	40	365 988	37
20.000 - 50.000	826 793	27	788 366	24	461 885	15	375 126	11
50.000 - 100.000	527 396	7	581 582	9	719 264	11	266 388	5
nad 100.000	1 007 711	7	1 348 986	9	787 138	6	862 353	6
<b>CELKEM</b>	<b>3 080 359</b>	<b>233</b>	<b>3 499 852</b>	<b>248</b>	<b>2 548 476</b>	<b>395</b>	<b>2 037 401</b>	<b>255</b>

# Výroční zpráva SBD Děčín za rok 2019

na financování výstavby bytových objektů (anuita). K 31. 12. 2019 bylo provedeno 21 mimořádných splátek poskytnutých úvěrů ve výši 310 tis. Kč.

Bylo provedeno 13 mimořádných splátek investičních úvěrů na zateplení v celkové výši 684 tis. Kč z důvodu převodů bytů do osobního vlastnictví.

Zůstatek anuitních úvěrů činí k 31. 12. 2019 celkem 4 157 tis. Kč. Zůstatky ostatních 19 úvěrových účtů dlouhodobých úvěrů činí celkem 26 740 tis. Kč. Jedná se o 18 úvěrů na zateplení a 1 úvěr na opravy domů (viz příloha k závěrce).

Naše družstvo dodržuje splátkový kalendář a nemá žádné nedoplatky na splátkách úvěrů. Stejně tak řádně probíhá odesílání Potvrzení o splácení úvěrů ČMZRB. Družstvo čerpá pravidelně dotace na náhradu úroků dle uzavřených smluv. Za rok 2019 činily tyto dotace celkem 885 tis. Kč.

V další oblasti vytváření podmínek pro údržbu domů, tj. v poskytování vnitrodružstevních půjček, byla samosprávě poskytnuta 1 půjčka ve výši 400 tis. Kč a dvě byly doplacený. Zůstatek všech poskytnutých vnitrodružstevních půjček činí k 31. 12. 2019 celkem 4 196 tis. Kč u 9 samospráv.

## Dotace

Naše družstvo je dlouhodobě vysoce úspěšné v získávání různých dotačních titulů pro své členy. Celková výše dotací získaných do r. 2019 překročila již 113 milionů korun.

Stejně jako v minulých letech SBD Děčín neustále sleduje a hledá možnosti získání dotací na odstraňování vad panelové výstavby, výměny oken, rekonstrukce výtahů, budování domovních kotelen, tepelných čerpadel, případně na další investiční akce.

Samosprávy bytových domů poznaly výhodu financování rekonstrukcí za pomoci dotací. Aktivně se zajímají o nové možnosti. V současné době usilujeme zejména o dotace na realizace nových výtahů v objektech, kde doposud nejsou a další nutné investice se snažíme realizovat pouze pomocí vlastních zdrojů, popř. výhodných úvěrů.

## Správa SVJ

V roce 2016 provádělo družstvo správu pro 57 společenství vlastníků jednotek (SVJ) s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 1 726 bytů, 28 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

V roce 2017 provádělo družstvo správu pro 67 SVJ s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 2 000 bytů, 48 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

V roce 2018 provádělo družstvo správu pro 77 SVJ s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 2 500 bytů, 57 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

V roce 2019 provádělo družstvo správu pro 87 SVJ s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 2 882 bytů, 57 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

Z uvedeného počtu 87 SVJ družstvo vykonává funkci statutárního zástupce (předsedu) ve 44 SVJ (1 598 bytů).

Dále máme ve správě jedno bytové družstvo s 71 b.j.

Činnost družstva ve vztahu k těmto společenstvím byla v průběhu roku stejně jako v předchozím roce plynulá, bez zásadních problémů. Spolupráce s jednotlivými zástupci SVJ probíhala na velmi dobré úrovni.

V roce 2019 bylo zpracováno a podáno celkem 27 návrhů (v r. 2015 to bylo 18 návrhů, v r. 2016 celkem 34, v r. 2017 bylo 28, v r. 2018 bylo 9) na zápis změn v rejstříku společenství Krajského soudu v Ústí nad Labem.

Nadále předpokládáme a vývoj v posledních letech to potvrzuje, že správní činnost družstva bude v dalších letech postupně nabírat na důležitosti a v budoucnu bude převažovat nad ostatními činnostmi družstva. Tento vývoj se očekává u většiny bytových družstev v ČR.

## Zpráva o činnosti technického úseku za rok 2019

Technický úsek SBD Děčín zajišťuje v rámci správy a provozu družstva pravidelnou údržbu bytového a nebytového fondu v majetku i správě SBD DĚČÍN.

Součástí této správy je rovněž plánování a příprava investičních akcí. Tyto investice probíhají ve spolupráci se samosprávami jednotlivých objektů.

Investiční akce jsou financovány v souladu se stanovami SBD Děčín z větší části z prostředků FO jednotlivých samospráv a SVJ případně i z vlastních zdrojů správy družstva, pomocí vnitrodružstevních půjček a rovněž s využitím státních dotací. Úkolem TÚ je zajištění efektivní přípravy jednotlivých akcí, kontrola prováděných prací (stavební dozor) a kvalitní plánování a realizace oprav. Dodavatelé stavebních a jiných prací jsou vybíráni ve výběrových řízeních. Nabídky jsou posuzovány výběrovou komisí, ve které je vždy zástupce samosprávy a vedení Družstva. Zástupci TÚ se účastní kontrolních dnů na prováděných stavbách a přejímek dokončených akcí.

Technický úsek zajišťuje vyřizování pojistných událostí u pojišťovny Kooperativa, která je naším generálním partnerem.

Technický úsek vyřizuje a předkládá Představenstvu k posouzení stavební úpravy v bytech nájemníků i vlastníků.

V roce 2019 se na samosprávách SBD provedlo 23 větších investičních akcí s celkovými náklady 9.735.000,- Kč.

Na SVJ byly provedeny investice v celkové výši 24.911.000,- Kč

Jednalo se především o následující činnosti:

- Mytí fasády
- rekonstrukce výtahů
- rekonstrukce stoupacích potrubí
- výměny vodoměrů
- rekonstrukce lodžií
- zateplení, opravy a čištění fasád objektů
- budování domovních kotelen
- regulace otopné soustavy
- výměny původních otvorových výplní
- rekonstrukce střešních pláštů
- provádění pravidelných revizí vyhrazených technických zařízení – elektro, plyn, výtahy
- rekonstrukce a opravy společných rozvodů a antén pro příjem TV a rozhlasu
- výstavba oplocení pozemku
- provádění dalších drobných udržovacích prací

Technické oddělení průběžně sleduje možnosti využití státních dotací pro bytové domy. V roce 2019 Technický úsek vypracoval a podal na MMR žádost o dotaci na výstavbu tří výtahů v bytovém domě Teplická 249, 250, 251, z programu „Dům bez bariér“. Je zpracován projekt a žádost o dotaci na zateplení bytového domu Čsl. Partyzánů 356.

# Výroční zpráva SDB Děčín za rok 2019

Další samosprávy mají zájem o zbudování vlastní plynové domovní kotelny, proto byly zahájeny přípravné kroky nutné pro realizaci těchto záměrů:

Jedná se o samosprávy:

233 – Rakovnická 307/21, 307/23

235 – Jezdecká 321/13

238 – Růžová 1, 3, 5, 7, 9

240 – Školní 1503/2

273 – Na Pěšině 267, 268

308 – Čsl. Partyzánů 368, 369

325 – Dvořákova 15, 17

901 – Žerotínova 44

## Pojistné události na objektech SBD Děčín a SVJ v naší správě

V roce 2019 řešil technický úsek SBD Děčín celkem 38 pojistných událostí (PU) u společnosti Kooperativa, a.s. .

Vyklování děr ptáky jsme řešili v roce 2018 3 x a na SVJ a samosprávu bylo vyplaceno celkem 35.261,- Kč.

Živel:

Pád stromu, srážky, vítr, celkem 9 pojistných událostí, celková náhrada škody dosáhla výše 91.375,- Kč

Vodní škody:

Škody způsobené poruchou vody nebo topení a následným zatečením, celkem 12 PU, za které náhrada škody dosáhla výše 127.703,- Kč

Vandalismus:

Řešených případů vandalismu bylo 7, s celkovou náhradou škody 74.549,- Kč

V roce 2019 jsme ve čtyřech případech využili i pojištění na desinfekci/desinsekci. Kooperativa a.s. vyplatila za tyto pojistné události 61.258,- Kč.

V roce 2019 byl řešen jeden požár, náhrada škody dosáhla výše 73.480,- Kč

Došlo k jednomu poškození kotle s náhradou ve výši 3.554,- Kč

Vlivem přepětí došlo k poruše STA, náhrada za poškození od pojišťovny byla ve výši 31.877,- Kč.

V roce 2019 bylo samosprávám SBD Děčín vyplaceno jako náhrada za škody 499.057,- Kč.

## Stavební úpravy

V rámci správy, provozu a údržby bytového a nebytového fondu ve vlastnictví a správě družstva zajišťoval technický úsek družstva, tak jako v letech minulých, komplexní posuzování předložených žádostí o povolení stavebních úprav v bytech od jednotlivých uživatelů bytových jednotek v souladu s platnými právními předpisy.

V souladu se Stanovami družstva byly i v roce 2019 předkládány technickým úsekem do každého představenstva SBD Děčín žádosti o povolení stavebních úprav.

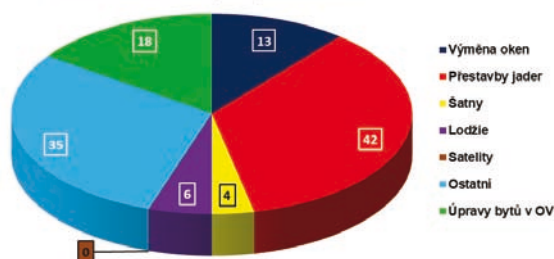
Představenstvo družstva projednávalo žádosti o povolení stavebních úprav v bytě pravidelně jedenkrát měsíčně. Tyto žádosti byly následně po doporučení technického úseku na schůzích představenstva družstva projednány a odsouhlaseny.

V průběhu roku 2019 byla žadatelům odsouhlasena celkem 118 žádostí o povolení stavebních úprav v bytech (viz souhrnný přehled a graf).

## Souhrnný seznam povolených stavebních úprav za rok 2018

Druh stavební úpravy	Počet žadatelů
Výměna oken	13
Přestavby jader	42
Šatny	4
Lodžie	6
Satelity	0
Ostatní	35
Úpravy bytů v OV u SVJ	18
<b>CELKEM</b>	<b>118</b>

GRAF - Stavební úpravy za rok 2019



## Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2018

Příděl střediskům bytového hospodářství, tj. samosprávám do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (v Kč)	584 927,90
Příděl do sociálního fondu (v Kč)	260 000,00
Příděl do nedělitelného fondu (v Kč)	147 832,69
<b>CELKEM (v Kč)</b>	<b>992 760,59</b>

## Návrh úpravy plánu na rok 2020 a plán na rok 2021

Ukazatel	skutečnost 2019	plán 2020	plán 2021
Počet zaměstnanců	12	12	12
Hospodářský výsledek v tis.Kč	993	800	800
Mzdové náklady v tis.Kč	6 257	6 300	6 300
Ost. osobní náklady v tis.Kč	2 067	2 250	2 250
z toho družstevní orgány v tis.Kč	350	350	350

## Závěr

Lze konstatovat, že STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN v hodnoceném roce 2019, splnilo plánované úkoly uložené mu na Shromáždění delegátů dne 6. června 2019.

Základní sledovaný ukazatel, tj. hospodářský výsledek družstva za rok 2019 po zdanění byl splněn na 124 %, oproti plánu a dosáhl výše 993 tis. Kč.

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN potvrdilo svou dlouhodobou odolnost, spolehlivost a vysokou společenskou odpovědnost vůči všem svým členům.

Součástí této výroční zprávy je rozvaha v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2019, výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2019 a přílohy roční závěrky.

V Děčíně, dne 16. 04. 2020

*Ing. Ivo Jeřábek*  
předseda představenstva

*Ing. Martin Měkota*  
místopředseda představenstva

## Usnesení Shromáždění delegátů SBD Děčín konaného dne 24. června 2020

Usnesení č. 1/2020

SD schvaluje program jednání SD SBD Děčín

Usnesení č. 2/2020

SD zvolilo složení pracovního předsednictva, mandátové a návrhové komise, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Usnesení č. 3/2020

SD schvaluje zprávu o kontrole usnesení SD SBD Děčín ze dne 6. června 2019

Usnesení č. 4/2020

SD schvaluje zprávu mandátové komise

Usnesení č. 5/2020

SD schvaluje zprávu kontrolní komise SBD Děčín za rok 2019

Usnesení č. 6/2020

SD schvaluje Výroční zprávu SBD Děčín za rok 2019 v plném znění, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2019 úpra-

vu plánu na rok 2020, návrh plánu na rok 2021, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2019. Schválení auditora pro rok 2020.



Zprávu návrhové komise přednesl její předseda pan Miloš Pánek.

Usnesení č. 7/2020

SD ukládá vedení SBD Děčín:  
- provést vypořádání hospodářského výsledku za rok 2019 do 30.6.2020 jednotlivým samosprávám

- zveřejnit zprávu o výsledcích hospodaření SBD za rok 2019 a přijaté usnesení SD ze dne 24.6.2020 na webových stránkách SBD Děčín a v nejbližším vydání Zpravodaje SBD

- usnesení SD SBD ze dne 24.6.2020 rozeslat všem delegátům do 30.6.2020

- představenstvu projednat neúčast delegátů, kteří se bez omluvy nezúčastnili Shromáždění delegátů dne 24. června 2020.

Miloš Pánek,

předseda návrhové komise

## V panelových domech v Česku žijí v současnosti tři miliony lidí

Pod tímto názvem vyšel v červnu tohoto roku na serveru České noviny zajímavý článek o historii panelové výstavby v ČR.



Píše se v něm, že od 50. let minulého století do roku 1995 bylo v Česku postaveno zhruba 80.000 panelových domů s 1,2 milionu bytů, ve kterých žijí asi tři miliony obyvatel. Byly stavěny v rámci centrálně řízené bytové výstavby, která byla z velké části zajišťována bytovými družstvy. Názory na panelové domy se dodnes velmi různí, uspokojit poptávku po bydlení bez panelových sídlišť si lze ale představit jen těžce.

Ředitel metodického odboru SČMBD Ing. Martin Hanák (na

snímku) v rozhovoru pro ČTK řekl:

„Pro výstavbu panelových domů bylo zásadním okamžikem rozhodnutí komunistické vlády z roku 1959, kterým byl ustanoven nový typ družstva - stavební bytové družstvo. Pro

podporu zájmu obyvatel o tuto výstavbu byly nastaveny štedré dotační podmínky zahrnující nevratný státní příspěvek a dlouhodobý úvěr umožňující financování výstavby. Maximální podpory, a tedy i rozmachu, dosáhla výstavba panelových

domů v období 1969 až 1989.“

Za první panelový dům v Česku je považován objekt v pražských Ďáblicích v ulici U Prefy. První obyvatelé se do něj nastěhovali již před 65 lety. Je v něm 12 bytových jednotek 3+1 o velikosti téměř 100 metrů čtverečních, takže o typický panelák úplně nejde. Od později masově stavěných paneláků se liší nadstandardní plochou bytů, místo ploché střechy má mírně skloněnou sedlovou střechu s ozdobnou římsou a obvodové panely jsou pro větší efekt omítnuty.

V roce 1975 dosáhla výstavba panelových domů svého absolutního vrcholu. Toho roku bylo dokončeno neuvěřitelných 97 104 nových bytů. Po dlouhém období stagnace družstevní výstavby, se zase začíná pomalu ale jistě rozbíhat. Ve svých plánech ji má i vedení SBD Děčín. Ostatně stále ještě jsme "stavební" bytové družstvo i podle názvu...

Redakce ZPRAVODAJE,  
foto © Jiří Chára a ČTK



Tento hezký dům je všeobecně považován za první panelový dům v Česku.



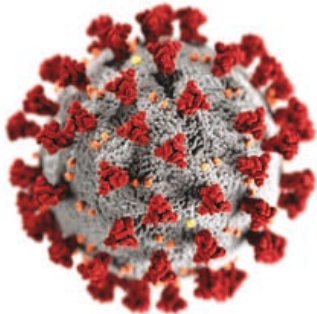
Panelové sídliště Děčín XXXII - Boletice.





# Činnost družstva během epidemie koronaviru

**Nejprve malá a zjednodušená rekapitulace, jak se pandemie koronaviru prohnala naší zemí (zpracováno dle údajů MZ ČR):**



V neděli 26. ledna byla v souvislosti s koronavirem svolána mimořádná tisková konference na Letišti Václava Havla.

V neděli 9. února byly až do odvolání zakázány všechny přímé lety z Číny.

Ve čtvrtek 27. února byla svolána Ústřední epidemiologická komise, byly posíleny státní hmotné rezervy zdravotnického materiálu. Lidé měli zvážit, zda vůbec jezdit do ciziny.

V neděli 1. března byly potvrzeny první tři případy nákazou COVID-19 v České republice. První nakažený byl z Děčína.

V pondělí 2. března zasedala Bezpečnostní rada státu. Pozastavila letecká spojení s oblastmi v severní Itálii a v Jižní Koreji.

V neděli 8. března byla nařízena karanténa pro kontakty nakažených osob.

V úterý 10. března byly zakázány všechny hromadné akce, kde je najednou více než 100 osob a také byla zakázána osobní účast na výuce na základních, středních, vysokých i vyšších odborných školách.

Ve čtvrtek 12. března vláda ČR vyhlásila kvůli koronaviru NOUZOVÝ STAV na celém území ČR.

Od pátku 13. března museli do karantény všichni příjezdící z rizikových zemí. Čeští občané a v ČR žijící cizinci nesměli od půlnoci z neděle na pondělí 16. března až na výjimky opustit republiku.

Od soboty 14. března byly uzavřeny veškeré obchody s výjimkou prodejen potravin, hygie-

nického a drogistického zboží, lékáren a výdejen zdravotnických prostředků, pohonných hmot a dalších.

Byla zakázána přítomnost veřejnosti v provozovnách stravovacích služeb.

V neděli 15. března vláda vyhlásila omezení volného pohybu osob až na vymezené nezbytné výjimky.

V pondělí 16. března byly ze zákazu maloobchodního prodeje vyjmuty textilní galanterie a prodej textilního materiálu. Seniorům bylo doporučeno nevycházet, s výjimkou návštěvy zdravotnického zařízení.

Ve středu 18. března vláda zavedla povinnost NOSIT OCHRANNÉ PROSTŘEDKY a

vyčlenila seniorům čas pro nakupování potravin.

V pondělí 23. března bylo prodlouženo omezení pohybu osob na území ČR.

V úterý 14. dubna 2020 vyhlásila vláda plán POSTUPNÉHO UVOLŇOVÁNÍ OPATŘENÍ v souvislosti s výskytem epidemie COVID-19 na území ČR.

Nutná opatření k zamezení šíření koronaviru se samozřejmě nevyhnula ani nám. S tím, jak se objevovaly jednotlivé restriktce na úrovni státu, reagovalo adekvátně i vedení SBD Děčín. Postupně se musely rušit všechny předem svolané schůze samospráv či shromáždění SVJ, na družstvu jsme přijali nezbytná opatření jako plexisklové zástěny, rozmís-

tění desinfekčních prostředků, vylepení letáků s popsaným postupem při jednotlivých úkonech atd. Počet návštěvníků družstva v té době už prudce klesal.

Po vyhlášení nouzového stavu muselo být družstvo pro veřejnost zcela uzavřeno, jeho činnost se však nezastavila ani na okamžik. Připomeňme, že největší omezení přišly pro nás v té nejne-

**K datu vzniku tohoto článku (30.7.2020) bylo v Děčíně 56 potvrzených případů nákazou, 50 případů vyléčených a žádné úmrtí; v České republice 16.093 potvrzených případů, 11.429 uzdravených a 374 úmrtí; v celém světě pak bylo 16,9 milionů lidí nakažených, 9,9 milionů uzdravených a nákaze podleho 665 tisíc lidí. . .**



Nejprve jsme nejexponovanější místa vybavili ochrannými plexiskly, později samozřejmě přibýly i nezbytné roušky.



V práci pokračovalo i představenstvo družstva. Co šlo, řešilo se elektronicky, na splnění nezbytných úkolů se muselo scházet fyzicky, ovšem za dodržení předepsaných opatření – rozestupy, roušky, desinfekční prostředky.



Shromáždění delegátů jsme sice přesunuli až na 24. června, ale i to museli delegáti a všichni zúčastnění přetrpět v rouškách.

vhodnější době, kdy kulminovaly práce spojené s roční závěrkou a vyúčtováním služeb! Styk s veřejností probíhal výhradně na dálku, tedy prostřednictvím elektronické pošty a telefonicky.

Na jednotlivých pracovištích jsme zavedli taková opatření, aby zaměstnanci byli v rámci možností co nejvíce chráněni. Menší část z nich (většinou ze zdravotních důvodů) pracovala po nezbytnou dobu formou home officu.

S příchodem toužebně očekávaného postupného rozvolňování vládních opatření, se i život na družstvu počal vracet do původních kolejí.

Sluší se na tomto místě poděkovat všem našim zaměstnancům, předsedům samospráv i SVJ, členům družstva, vlastníkům bytů i široké veřejnosti za příkladnou ukázněnost, ohleduplnost a pochopení. Bylo to velice těžké období, všichni jsme se ho učili zvládat takřkajíc za pochodu.

Není ještě vyhráno, jistě, ale doufejme a přejme si, aby se pandemie nevrátila v té síle, jakou měla či ještě větší.

**Všem, kteří jste pomáhali toto zlé období překonat, velmi děkujeme!**

*Redakce ZPRAVODAJE*

## S krizí roste obliba družstevního bydlení

**Psaly o tom Lidové noviny:** „Zájem o družstevní byty oproti loňsku výrazně stoupl. Nárůst souvisí s pandemií covid-19. Ziskat hypotéku je totiž mnohem těžší, než tomu bylo ještě před

pár měsíci. Na družstevní byt ale potřeba není.

Nová družstevní výstavba byla dlouhé roky opomíjená. V posledních letech, kdy začala platit opatření ČNB směřující ke zpří-

snění podmínek poskytování hypotečních úvěrů, se ale začala vracet na výsluní. Do svých projektů tak postupně zařazuje družstevní byty stále více developerů.

Nyní v době nastupující krize,

kdy je situace s úvěry na bydlení ještě složitější, se k nim pozornost zájemců o pořízení nového bydlení obrací ještě o něco více...“

*Zdroj: Lidové noviny*

# S krizí roste obliba družstevního bydlení

Zájem o družstevní byty oproti loňsku výrazně stoupl. Nárůst souvisí s pandemií covid-19. Ziskat hypotéku je totiž mnohem těžší, než tomu bylo ještě před pár měsíci. Na družstevní byt ale potřeba není.

DANA JAKEŠOVÁ

Nová družstevní výstavba byla dlouhé roky opomíjená. V posledních letech, kdy začala platit opatření ČNB směřující ke zpřísnění podmínek poskytování hypotečních úvěrů, se ale začala vracet na výsluní. Do svých projektů tak postupně zařazuje družstevní byty stále více developerů.

Nyní v době nastupující krize, kdy je situace s úvěry na bydlení

ještě složitější, se k nim pozornost zájemců o pořízení nového bydlení obrací ještě o něco více.

„Přesto, že nyní čelíme mnoha překážkám, zájem o družstevní byty má rostoucí trend,“ potvrzuje Anna Ježková ze společnosti Coop Development, která se zaměřuje na družstevní výstavbu v rámci celé republiky, zejména prostřednictvím spolupráce s lokálními partnery – developery a bytovými družstvy. Částečně to podle ní může být i tím, že u družstev nepotřebují zájemci čerpat hypotéku. Příjemcem bankovního úvěru na jednotlivé byty totiž zůstává celé výstavbové družstvo, nikoli budoucí člen družstva.

Zájemce tak musí uhradit na začátku jen družstevní podíl, nejčastěji ve výši 25 procent z ceny bytu, zbytek pak splácí ve formě nájmu. Splácení je obvykle nastaveno na 25 let. V průběhu této doby lze ale vkládat mimořádné

splátky. Bez sankcí standardně v době výročí fixace úvěru družstva u banky, tedy podobně jako u hypotéky. Jakmile je splacena celá anuita (cena bytu), což může být i dříve než za zmíněných 25 let, je možné převést byt do osobního vlastnictví.

### NIŽŠÍ ÚVĚR – VĚTŠÍ ŠANCE

Jedním větším zádrhelem, který tak může nastat, je nutnost uhradit čtvrtinu ceny bytu na začátku. To například u bytu za čtyři miliony korun představuje jeden milion. Kdo ho nemá, může celou či část této sumy pokrýt úvěrem od banky či stavebního spořitelny (některé z nich mají pro družstevní byty speciální zvýhodněné produkty).

Šance, že takový úvěr žadatel získá, je určitě větší než u čtyřmilionové hypotéky, kterou by bylo nutné čerpat v případě pořízení stejného bytu do osobního vlast-

Zájemce na začátku uhradí jen družstevní podíl, obvykle ve výši 25 procent z ceny bytu, zbytek pak splácí formou nájmu

”

nictví. „Stejně jako v období poslední krize v letech 2008 až 2012 očekáváme, že družstevní forma bydlení je schopna nabídnout alternativu přesně těm domácnostem, které nedosáhnou na hypotéku,“ konstatuje Ježková.

To potvrzuje také další developeri a bytová družstva. „Družstev-

ni forma bydlení nám ještě před pár lety tvořila zhruba 15procentní podíl z celkového počtu nově prodaných bytových jednotek. V posledním roce zájem mírně narostl,“ popisuje Štěpán Havlas, finanční ředitel developerské společnosti Finep, která družstevní byty staví již více než deset let.

### CENY BYTŮ SE PŘÍLIŠ NELÍŠÍ

Momentálně zájemci mohou vybrat u Finepu ze tří lokalit v Praze, a to v projektu Kaskády Barrandov, Britská čtvrť ve Stodůlkách a nové také v Rezidenci u Šárky v Praze 6. Zde Finep připravuje dva domy s celkem 143 družstevními byty.

Ceny jsou podobné jako u bytů do osobního vlastnictví. Například v Britské čtvrti vyjde byt 2+kk o velikosti 55 metrů čtverečních a s balkonem šest metrů čtverečních zhruba na 5,8 milionu korun. Zájemce o něj tedy na začát-

ku musí složit 1,45 milionu korun, které je možné financovat i úvěrem.

Obdobná je situace i v Liberci, kde vyrůstá družstevní bydlení v rámci projektu Oáza ve spolupráci Coop Development a SBD Sever. Stavba 114 bytů teprve probíhá, přesto je více než 60 procent prodáno či závazně rezervováno. „Lidé nás stále oslovují s novými poptávkami po bytech v Oáze i přesto, že se s nimi nemůžeme aktuálně sejit osobně,“ popisuje manažer projektu Michal Bezucha z SBD Sever. Například 60metrový byt 2+kk tu lze pořídit za čtyři miliony korun.

A družstevní byty budou také ve dvou domech plzeňského projektu V Zahradkách, který realizuje developerská společnost Trigma společně se Stavebním bytovým družstvem Praha. Hrubá stavba by měla být hotova do podzimu letošního roku.

## Rekonstrukce podzemních garáží v Řetězové ulici

Přípravné práce na rekonstrukci střešního pláště podzemních garážových stání v Řetězové ulici opět pokročily.

Ve středu 1. července 2020 proběhla přímo před garážemi členská schůze samosprávy. Na programu bylo hlasování o výbavě garáží při rekonstrukci, hlasování o harmonogra-

mu rekonstrukce, informace o průběhu výběrového řízení, informace o stavebním dozoru, dotazy a různé. Garážníci si tak hlasováním přímo na místě rozhodli o budoucí výbavě garáží, ale zejména o termínu zahájení stavby – březen 2021.

*Redakce ZPRAVODAJE*

⇒ Takto vypadala stavba na jaře 1970, kdy se se stavbou podzemních garáží započalo. Po padesáti letech bude původní střešní konstrukce nahrazena za novou s potřebnou nosností.

⇩ Podle odborného statika je nejvyšší čas na celkovou rekonstrukci (výměnu) střešních panelů a další nezbytné práce.



## Jak se staví družstevní dům

O družstevní výstavbě se v poslední době hovoří a píše stále častěji.



Také v tomto čísle Zpravodaje výstavbu družstevních domů na několika místech zmiňujeme. A když už jsme na jiném místě poděkovali za dlouholetou a plodnou spolupráci panu Vladimíru Lipskému (na snímku), dovolujeme si zde přetisknout jeden z jeho článků. Popisuje jeho vzpomínky a zkušenosti s družstevní výstavbou v šedesátých letech minulého století i následných padesát let užívání družstevního bydlení. Je to zajímavé čtení!

1966 – 2016:  
padesát let bydlení  
v Plavební 13 a 15



Staveniště a hrubá stavba budoucího družstevního domu Plavební 114 a 115, Děčín I.

V šedesátých letech minulého století začínala v Děčíně „družstevní výstavba panelových domů“. Zájemci o družstevní byt museli složit v hotovosti třetinu ceny bytu, část

přidal stát a zbytek se splácel po dobu 30let v pravidelných splátkách v tzv. anuitě.

Dům, ve kterém bydlíme byl postaven pro „Družstvo zaměstnanců n. p. Koh-i-Noor“. Družstvo bylo založeno již v roce 1963, iniciátorem a prvním předsedou byl pan František Šoukal.

Žádal jsem ho, aby Vás s historií domu, jako zakladatel a pamětník, seznámil on, ale pro zdravotní problémy se omluvil. Chtěl bych mu tedy při této příležitosti poděkovat za všechnu práci, kterou po dlouhá léta našemu domu věnoval a současně mu popřát ještě dlouhá léta v dobré kondici.



Schůze natěšených družstevníků přímo na staveništi – jaro 1966.



Současný pohled na dům Plavební 114 a 115, Děčín I.

Kolaudace domu, a tedy možnost nastěhování, byla právě před 50 lety v listopadu 1966. Slavily se první Vánoce v nových bytech.

Družstevní výstavba (tj. druž-

stevníky placená) se teprve rozjížděla. Lidem se zdálo divné byt si kupovat, proto zůstal po kolaudaci jeden byt 1+1 neobsazen. Protože v domě chybí společné prostory, rozhodl tehdejší výbor využít tento byt jako sušárnu, dílnu, schůzovní místnost atd. dokonce se tam konala i svatba. To trvalo asi 35 let, k plné spokojenosti družstevníků. Po celou tuto dobu jeden z obyvatel domu (o mrtvých jen dobře), psal stížnosti a udání na všechny strany a úřady, že byt je užíván v rozporu s kolaudací atd. Stížnosti neustávaly, a proto v roce 2001 výbor rozhodl sušárnu zrušit a požádal SBD Děčín – tehdejší-

vyžadoval na Pozemních stavbách (dodavatel stavby) odstranění závad a nedodělků. Pozemní stavby nereagovaly.

Došlo k arbitráži, tu jsme vyhráli a z penále na účet domu přišla slušná částka. Za peníze z arbitráže byl koupen domek v Ostrově u Tisé s velkým pozemkem. V té době se přestavoval hotel Grand a rozprodával vnitřní vybavení. Koupili jsme za směšné částky postele, skříňe, židle atd., nadšenci z řad družstevníků domek upravili a několik let sloužil jako „Rekreační středisko“ a byl hojně využíván. Domnívám se, že v republice nebylo mnoho paneláků s vlastním rekreačním střediskem.

Bohužel po „vstupu vojsk Varšavské smlouvy“ a následné normalizaci bylo Družstvo n. p. Koh-i-Noor zrušeno, řádně zvolený výbor byl propuštěn! Krajský výbor svazu družstev poté jmenoval výbor složený ze členů KSČ bydlících v domě. V té době bylo také zrušeno rekreační středisko v Ostrově. Dům byl převeden pod Družstvo Děčín střed. Údržba domu a mezilidské vztahy pak měly nízkou úroveň.

Po roce 1989 byl opět zvolen „přednormalizační“ výbor v čele s panem Šoukalem a dům se začal opět vylepšovat.

Kolem roku 2000 nastala možnost odkoupit družstevní byty do vlastnictví. Tuto možnost jsme využili a založili SVJ. Kdybych měl říct, zda to bylo moudré rozhodnutí, s odpovědí bych váhal. Státní byrokracie rozhodně život společenstvím vlastníků neulehčuje.

V současné době je dům v relativně dobrém stavu. Pro neočekávané události a další údržbu máme slušnou finanční rezervu.

Závěrem chci Vám všem do dalších padesáti let popřát klidné a pohodové bydlení a pokud možno, co nejlepší vztahy mezi lidmi, kteří v domě bydlí.

Za výbor SVJ Vladimír Lipský

ho vlastníka, aby byt prodal.

Jako zajímavost ještě zmíním rekreační středisko našeho paneláku (pamětníci pamatují). Protože pan Šoukal pečlivě sledoval kvalitu stavby, důsledně

## SVJ Na Vyhlídce 310 hlídá požární hlásič

**Požární hlásič je užitečné zařízení citlivé na průvodní jevy hoření, na které reaguje předáním poplachové informace.**

Generování poplachové informace vzniká automaticky

jako výsledek technického vyhodnocení jevů, provádějících vznik požáru. Letos v únoru byly požární hlásiče namontovány v jednotlivých patrech společenství vlastníků jednotek Na Vyhlídce 310 v Děčíně

Bynově. Práci provedla firma pana Hracha, částka za celkovou instalaci činila 109 995,- Kč. „Myslím, že jsme první SVJ, které je tímto zařízením zabezpečeno“ říká k tomu předsedkyně SVJ paní Zdeňka

Jeřábková.

Kromě požárních hlásičů byl na domě namontován také nový video-interkom. Pomocí kvalitní videokamery snadno zjistíte, kdo stojí za dveřmi. Díky LED přísvisitu je možné sledovat příchozí návštěvu i ve špatných světelných podmínkách. Kvalitní nerezové kovové provedení navíc poskytuje odolnost proti povětrnostním podmínkám.

„Video-interkom a bezdotykový systém na otevírání domovních dveří nám dodala firma Jan Bräuer, Husitská 1336/15, Děčín VI v červnu loňského roku za 268 476,- Kč. Bydlící jsou se zařízením velmi spokojeni“, dodává paní Jeřábková.



Video-interkom a bezdotykový systém na otevírání domovních dveří. Vlevo venkovní jednotka se zvonky a kamerou, vpravo bytový display s telefonním sluchátkem.

*Redakce ZPRAVODAJE*

## Krása v kombinaci s účelností

**Zhruba tak by se dala popsat dokončená rekonstrukce bočního pláště budova V Sídlišti č.p. 388 a 389 v Děčíně Boleticích.**

Stavba zateplení štítových stěn bytového domu V Sídlišti 388, 389 probíhala v termínu od 11.2. do 31.3. 2020. Provedení stavby ve výběrovém řízení vyhrála s nejnižší cenou firma Termocon - Novosedlice.

Velkou výhodou zvolené technologie je, že stavbu lze provádět téměř bez ohledu na klimatické podmínky, neboť

je využíván unikátní technologický systém Lifebrick, bez mokrého stavebního procesu. Tepelný izolant se umístí do předem připraveného hliníkového roštu. Ten je poté zakryt porobetonovými tvarovkami, skládanými na péro a drážku nad sebe. Tato fasáda je velmi odolná proti poškození. Investiční náklady stavby byly 1.974.000,- Kč bez DPH.

Nemalou měrou se o realizaci zateplení zasloužila paní Olga Málková.

*Redakce ZPRAVODAJE*



⇓ Provětrávané fasády jsou vysoce účinné a nadto vypadají velice pěkně! Na snímcích boletický dům V Sídlišti č.p. 388 a 389, předsedkyně paní Olga Málková.

⇑ První zateplení formou provětrávané fasády prosadil v Boleticích pan Dušan Kočí v ulici Hrdinů 365, 366; druhým domem ve stejné ulici byl č.p. 360, 361 s předsedkyní paní Danielou Löblovou.



## Rekonstrukce pláště budovy v Žerotínově ulici

Těsně před dokončením je nové zateplení budovy Žerotínova 357 v Děčíně Starém Městě.

Původně byl plášť zateplen dnes již zastaralou metodou kovového rastru s lakovanými hliníkovými lamelami vyplněným deskami

ze skelných vláken Rotaflex. Požívala se v době, kdy ještě nebyl znám dnešní nejrozšířenější systém ETICS (External Thermal In-

sulation Composite System), což je mezinárodní označení pro KZS (kontaktní zateplovací systém).

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

Naproti tomu kontaktní zateplovací systém je tvořen souborem na sebe navazujících materiálů určujících kompletní skladbu zateplovacího systému a ve své kategorii představují technologickou špičku v zateplování. Výsledné barevné řešení už je jen příslovečnou třešničkou na dortu.

Velkou zásluhu na bezproblémově probíhající rekonstrukci domu v Žerotínově ulici má předseda samosprávy, pan Pavel Albrecht.

*Redakce ZPRAVODAJE*



Vlevo je pohled na dům před vlastní rekonstrukcí pláště. Vady původního zateplovacího systému nejsou na první pohled patrné. Vpravo pohled na dům po již částečné rekonstrukci pláště budovy, s funkčním systémem ETICS.

## Vrátili jsme lidem 26 miliónů korun



**Za loňský rok jsme na přeplatcích vyplatili více jak 26.000.000 Kč!**

Velká část těchto peněz přitom připadá na ty domy, kde si vybudovali domovní plynovou kotelnu a teplo si vyrábí sami.

Vysoké přeplatky (letošní rekord byl přeplatek přes 40 tis. Kč!!) přišly letos obzvláště vhod. Na mnoho rodin dolehla pandemie koronaviru dramatickým snížením příjmů, nemálo lidí přišlo o práci. Peníze ušetřené za teplo, tak v mnoha

případech vytrhly trn z paty nejvíce postiženým jedincům.

Potěšily nás drobné šťastné příběhy, kdy nečekaně vysoké přeplatky pomohly ať už překonat těžké chvíle, či k neplánovanému rodinnému dovolené.

I v letošním roce řešíme, podobně jako v jiných městech, další žádosti domů na vlastní výrobu tepla – ať již prostřednictvím plynové kotelny či tepelného čerpadla.

*Redakce ZPRAVODAJE*

## Poděkování za dlouhodobou spolupráci



**Pokud se mezi námi najdou jedinci, kteří jsou ochotni ve svém vlastním volnu udělat něco pro druhé, sluší se poděkovat.**

My tak činíme: Poděkování panu Vladimíru Lipskému a panu Jaroslavu Kubešovi.

Pan Vladimír Lipský byl v květnu roku 2003 zvolen do výboru SVJ Plavební 114/13 a 115/15, Děčín I a od 3.11.2003 byl shromážděním SVJ zvolen jako jeho předseda. Funkci vykonával patnáct let a později pro SVJ pracoval jako důvěrník. Svou činnost ukončil ke

dni 30.6.2020 ve svých 82 letech.

Pan Jaroslav Kubeš ze zdravotních důvodů podal rezignaci na člena výboru téhož SVJ ke stejnému datu jako pan Lipský. Také on pracoval ve výboru od roku 2003.

Tímto bychom chtěli za SBD Děčín a SVJ Plavební oběma veřejně poděkovat za přínosnou a korektní dlouholetou spolupráci a popřát jim do dalších let jen to dobré, hlavně pevné zdraví!

Děkujeme!!

SBD Děčín & SVJ Plavební 114 a 115.

## Renovace bytového domu Rudolfova

**V Rudolfově ulici v Děčíně – Bynově září novotou „zelený dům“.**

Byl zelený vlastně i předtím, ale zatímco nyní je to díky kvalitně provedené renovaci celého pláště budovy, před opravou to bylo kvůli nehezským zeleným řasám na kdysi světlé fasádě. Řeč je o probíhající (v době psaní tohoto článku) renovaci pláště bytového domu Rudolfova 247, 248, Děčín IX.

Původně bylo v plánu kvůli nevzhledné a závadné zelené řase natřít fasádu, opravit poškozená místa na omítce a z důvodu zatékání opravit vislé hydroizolace domu. Během kontrolních dnů a po zhodnocení stávajícího stavu budovy, bylo dohodnuto, že do modernizace pláště budou zahrnuty i potřebné renovace lodžii. Nejen, že by působilo velice neesteticky ponechat staré rezavé balkony v nově natřené fasádě, ale zároveň je ekonomicky výhodné, využít již postaveného lešení při práci na lodžiích. Rozsah stavebních prací se tímto sice téměř zdvojnásobil,

avšak došlo k prodloužení termínu ukončení stavby o pouhý měsíc. Obyvatelé teď budou moci lodžie využívat, aniž by se museli obávat jakéhokoliv rizika. Životnost celého domu se tak výrazně prodloužila.

Stavební dozor na stavbě zajišťuje technické oddělení SBD Děčín. Nad rámec svých povinností se kontrolních dnů stavby účastní i předseda SVJ pan Vladimír Hloušek. Kontrolu stavby a její průběh sleduje každodenně. Svá zjištění ihned konzultuje s vedoucím

stavby i s pracovníky technického oddělení SBD Děčín. Práce pana Hlouška je tudíž pro zdárný průběh stavby velice přínosná a sluší se mu za ni na tomto místě poděkovat!

A proč fasády zelenají? Napadnutí mikroorganismy se může projevit už po několika letech po dokončení fasády. Zvýšený výskyt řas přitom není jen problémem fasád, ale téměř všech druhů podkladů – plechů, plastů i skla.

Biotické napadení je způsobeno zejména nedostatkem slu-

nečního záření (např. severně orientované stěny), zvýšenými vodními srážkami, porostem v okolí fasády, nevhodnou povrchovou úpravou, ale nejčastěji kombinací více těchto faktorů.

Napadnutí řasami vede nejen k „zelenání“, ale také k narušení fasádních povrchů a k vytváření živného prostředí pro růst dalších mikroorganismů, které dále narušují povrchovou vrstvu fasády.

*Redakce ZPRAVODAJE,  
foto © 2020 Ing. Gustav Behina*



Pohled na dům Rudolfova 247, 248, Děčín IX těsně před dokončením prací. Hned se bude bydlet lépe. . .

## Družstevní domy na Folknářích?

**O nové družstevní výstavbě se mluví a píše už zhruba třetím rokem.**

A bavíme se o ní i na našem družstvu. Výhody jsou jasné. Družstevní výstavba je totiž skvělou alternativou pro všechny, kteří hledají nové bydlení bez hypotéky. Úvěr na jednotlivé byty si totiž u banky neberete vy, ale družstvo. Vy musíte uhradit tzv. členský vklad, jenž má hodnotu 25–35 % celkové ceny bytu nebo domu. Zbýlých 65–75 % ceny bytu splácíte družstvu v rámci nájemného po dobu následujících 20–25 let.

Družstevní bydlení šetří čas i peníze jak při koupi, tak i prodeji bytu nebo domu. Při jeho koupi totiž nemusíte složitě dokládat příjmy ani shánět

dokumenty k nemovitosti a při prodeji vám k němu stačí písemná dohoda. Platíte pouze poplatek za převod družstevního podílu. Nemusíte se starat o složité papírování a platit daň či poplatek za předčasné splacení hypotéky.

Představenstvo ve spolupráci s vedením družstva vytipovalo několik lokalit v Děčíně, vhodných v souladu s územním plánem k výstavbě družstevních domů. Jednou z nich jsou Folknáře.

Náš investiční záměr se týká

konkrétně pozemku Folknáře p.č. 531/1. U tohoto pozemku jsme si nechali provést investiční analýzu, včetně prověření územně plánovací dokumentace. Z tohoto prověření vyplynulo, že nejefektivnější variantou družstevní výstavby jsou řadové domy (předpoklad 18 – 22 domů). Domy by mohly disponovat předzahrádkou a vestavěným garážovým stáním.

Pokud se ukáže tento náš projekt rezidence řadových družstevních domů jako životaschopný, bude o něm rozhodovat nejvyšší orgán družstva, tedy shromáždění delegátů. Soudě podle prvních ohlasů by o toto bydlení byl značný zájem. . .

*Redakce ZPRAVODAJE*



Na obrázku je vypracovaná potenciální ilustrativní podoba družstevních domů v této lokalitě.

## Výzvu Terma nevyslyšíme

Ani během koronavirové pandemie neustalo TERMO Děčín a.s. v útocích na naše družstvo.

Dne 15. dubna 2020 od nich

přišel dopis s názvem „Výzva ke změně postupu při výpočtu ceny tepla“. Na třech stránkách formátu A4 nás poučují, co všechno máme do ceny za

teplo a ohřev teplé vody u domovních kotlen zahrnout a jak cenu správně stanovit, aby nevycházela tak nízká. Současnému vedení Terma tak zjevně

stále nedochází, že dosahované úspory domů s vlastním vytápěním nepramení z nějakých našich sofistikovaných, nepřátelských a temných výpočtů, ale jsou prostou SKUTEČNOSTÍ.

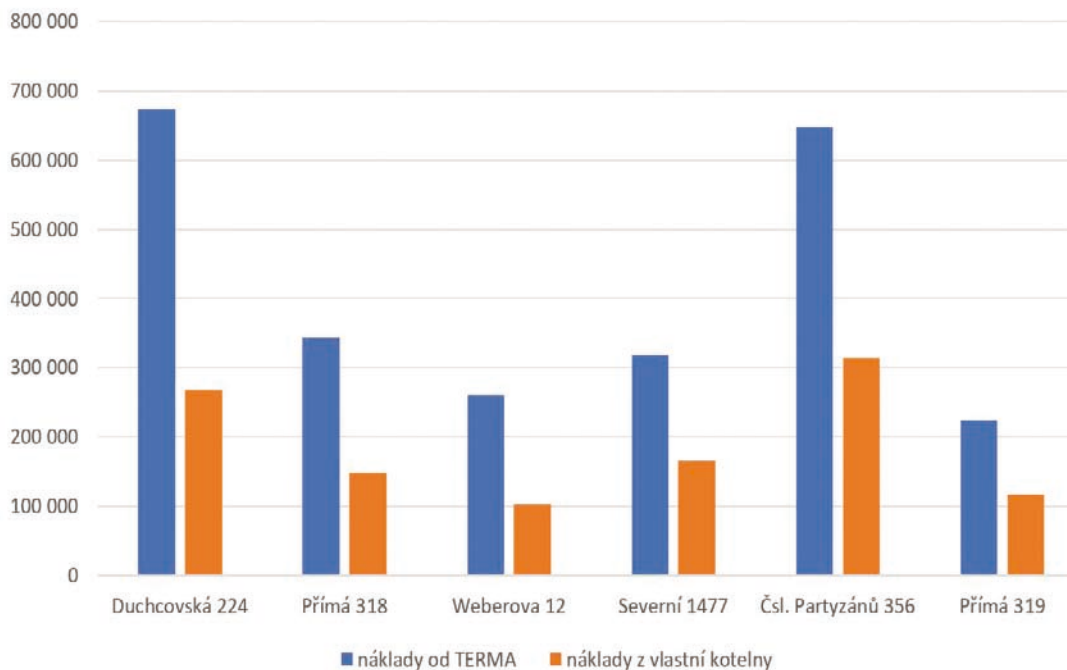
Domům s vlastním plynovou kotelnou družstvo nestanovuje cenu výpočtem ani nenásobí spotřebu nějakou jednotkovou cenou. Postup je stejný, jako u ostatních nákladů a samozřejmě zcela v souladu s platnou legislativou. Prostě se sečtou veškeré náklady na provoz domovní kotelny a ty se pak rozpočítají mezi jednotlivé byty. Žádná kouzla, žádné čarování s čísly.

Nemůžeme si dovolit a nebudeme zkreslovat účetnictví a podvádět ve výkazech, ani kdyby nás k tomu vybízel kdokoliv. My za čísla tak nelichotivá pro CZT odpovědnost opravdu neneseme – jsou holou skutečností.

Výzvu Terma tedy nevyslyšíme – dál budeme říkat pravdu i když se jim nelíbí...

Redakce ZPRAVODAJE

Porovnání ročních nákladů na TE v Kč



## Princip kondenzačního kotle = vyšší účinnost

Na stránkách společnosti E.ON Energie a.s. jednoduše vysvětlují princip fungování plynových kondenzačních kotlů, tedy těch, které i naše domy používají k vlastnímu vytápění a k ohřevu teplé vody.

### E.ON Rádce

S úsporami energií, chytrou domácností nebo ekologickou dopravou rádi poradíme všem

Princip kondenzačního kotle umožňuje, aby účinnost využití paliva přesáhla 100%! Takto vysoké účinnosti se dosahuje díky využití kondenzačního tepla spalin. Princip je jednoduchý: Spalováním plynu vytváříme teplo a spaliny, jejichž součástí je vodní pára. Ta nese

významné množství tepelné energie, kterou z ní kotel zpětně získává kondenzací -

zkapalněním. Místo abychom spaliny ihned vypustili ven, ve výměníku klesne teplota vzdu-

chu pod rosný bod (asi 57 °C), takže horká pára změní svoje skupenství a dostane podobu chladné vody (kondenzátu). Přitom odebereme spalinám tepelnou energii, kterou kondenzační kotel zužitkuje k dalšímu ohřevu a vytápění.

Princip kondenzačního kotle někdy dosahuje účinnosti až 110 %, takže z kilowatthodiny (kWh) dodaného plynu vyrobí 1,1 kWh tepelné energie. To znamená, že kondenzační plynový kotel vyprodukuje více tepla, než činí výhřevnost spotřebovaného plynu. Navíc se jedná o velmi ekologický zdroj vytápění s malým množstvím škodlivých emisí.

Úspory za vytápění ve srovnání s jinými způsoby jsou pak opravdu značné...

Zdroj: eon.cz



SPOLEČNÉ TISKOVÉ PROHLÁŠENÍ OBLASTNÍHO STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA A STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN

## Letošní vyúčtování opět prokázalo, že vlastní plynová kotelna ušetří lidem až 50% nákladů na teplo

„Odpojení jsme dlouho zvažovali. Se službami teplárny jsme byli spokojeni. Nakonec jsme ale do výstavby vlastního zdroje tepla šli. Po dvou letech jsme ušetřili 840 316 korun,“ popisuje družstevník Petr Zinga úspory v domě, kde žije.

Kromě nové kotelny také znovu vybudovali celé topení a optimalizovali ho. Úspora za dvě sezóny je podle něho tak velká, že pokryla 2/3 nákladů na stavbu kotelny.

**Poslední přeplatky za teplo v těchto dnech putují na účty družstevníků v Děčíně. 42 domů teď počítá, jak se jim vyplácí provoz vlastní domovní kotelny poté, co se odpojili od centrálního zdroje.**

„Často jsme napadáni, že úspory jsou pouze účetní a že teplo z centrálního zdroje se při započítání nákladů na výstavbu kotelny a její provoz v podstatě nevyplatí. Obyvatelé domů, kteří do výstavby šli, si teď nesmyslnost těchto argumentů ověřili v praxi.“ naráží Ivo Jeřábek, předseda představenstva SBD Děčín, na dlouholeté spory se společností TERMO a.s. Ta je největším dodavatelem tepla a teplé vody v Děčíně.

Shodný názor má i Martin Šenfeld, ředitel druhého velkého bytového družstva v Děčíně, OSBD. „Na tyhle jednoduché počty jsme nepřišli jen my. Velké firmy, které teď budují své komplexy přímo vedle teplárny, staví také vlastní kotelny. Jasně to ukazuje, jak nekonkurenceschopné ceny tepla z centrálního zdroje jsou.“ Vadí mu také výsostné postavení TERMA v Děčíně.

„Město Děčín vlastní ve společnosti TERMO 3,1 % akcií.

Výdělek teplárny nezůstává ve městě, ale putuje k jejím zahraničním majitelům. Přesto město za teplárnou stojí a výstavbu vlastních domovních kotel nepodporuje. My věříme ve spravedlivý trh a možnost volby dodavatele. Ta je teď obyvatelům domů v Děčíně odírána. Domy, které uvažují o odpojení od centrálního zdroje, totiž často čelí upozorněním na vysoké sankce za odpojení včetně soudních žalob.“ Šenfeld také uvádí, že od družstevníků v domech, které OSBD spravuje, často slyší i další argument, že četli v novinách vyjádření teplárny, která upozorňuje, že pokud se budou odpojovat i další domy, bude muset společnost ostatním zákazníkům zvýšit ceny, aby vybralo peníze na své fixní a provozní náklady.

„Myslel jsem, že je to vtip, ale pak jsem zjistil, že jde o oficiální argumentaci města a TERMA. Když by mi pekař v pekárně, kam chodím argumentoval, že nemůžu jít k jeho levnějšímu konkurentovi, protože by pak měl pán za mnou housky dražší, poradil bych mu, aby se stal lepším pekařem nebo skončil,“ uzavírá Šenfeld.

S tím, že TERMO, podporované městem, zneužívá své postavení na trhu, souhlasí i Jiří Chára, který je ředitelem SBD Děčín. „Skutečnost je taková, že v domech s vlastními kotelny máme teď duplicitní infrastrukturu. Zařízení TERMA v domech zůstává a v momentě, kdyby měla společnost lepší ceny, může se každý dům opět připojit. Oproti našim malým kotelnám má teplárna, jako obří odběratel, vynikající podmínky pro vyjednávání s dodavateli plynu. Teď je ale její postavení v Děčíně tak výji-

mečné a neotřesitelné, že je ke zlepšování služeb nic nenutí.“

Častá obhajoba centrálního zdroje tepla, kterou město používá, se týká ekologie. I

V roce 2018 jsme protopili v domovní kotelně 1398,07 GJ a celkové náklady na provoz kotelny činil pro teplo a teplou vodu 415 185 Kč. V roce 2018 byla výsledná cena Termo 2018 - 620,51 Kč/GJ (s věrnostní slevou 9,3%).

Při naší spotřebě by to činilo 867 516 Kč, naše úspora je 452 321 Kč.

V roce 2019 jsme spotřebovali 1335,8 GJ, celkové náklady činily 459 129 Kč. Při ceně TERMO 2019 (s věrnostní slevou) 634,17 Kč/GJ bychom za to zaplatili 847 124 Kč.

Úspora 387 995 Kč.

Za dva roky úspora 840 316 Kč, což jsou zhruba 2/3 pořizovacích nákladů kotelny.“

- P. Zinga, tel.: 606 023 614

zde se ale lze na věc podívat, podle ředitele SBD Děčín, z jiného úhlu. „Domácí plynová kotelna vyrobí jen tolik tepla, kolik dům skutečně potřebuje. U centrálního zdroje tepla to tak není, neboť cestou k zákazníkovi dochází k vysokým ztrátám.“

**Obě bytová družstva dohromady spravují bezmála osm tisícovek bytů. Domovní kotelny už postavili v 41 domech.**

Servis jim zajišťuje firma, kde má družstvo svůj podíl. Umožňuje nám to kontrolovat kvalitu. Sami sobě to přece nezkazíme,“ odpovídá Chára na další argument kritiků, který právě na spoluvlastnictví servisní organizace často odkazují. „Jde nám skutečně jen o možnost svobodného výběru,“ uzavírá ředitel SBD Děčín, které čeká v budoucnu pravděpodobně se společností Termo soudní spor.

### Citát k zamyšlení



**V úvodním slově k výroční zprávě PPF za rok 2019 se Petr Kellner (nejbohatší Čech) zamýšlí nad tím, co je opravdu důležité.**

„Pro člověka, který jako já

miluje tvořit a stavět, je nejhorší vidět úpadek a destrukci. Zažil jsem to a viděl už několikrát. Pandemie všem bez rozdílu ukázala relativitu věcí, které jsme považovali za zásadní a neměnné. Díky tomu teď všichni víc přemýšlíme o tom, co je v životě skutečně důležité. Rodina, děti, zdraví, svoboda.

Víme, že každá krize je současně příležitostí a že problémy jsou od toho, abychom je řešili a překonávali.

Život spočívá v tom, co skutečně děláme. Co naše práce přináší druhým. To skutečné, hmatatelné, co je vidět za námi, ve skutečnosti naznačuje, co bude ještě před námi.“



## V měření spotřeby nás od října čeká velká změna



S vašimi případnými dotazy vám ochotně poradí paní Jana Lvanašková z technického úseku č. dveří 24.

**Od 25. října 2020 bude možné v bytových domech instalovat pouze přístroje umožňující dálkový odečet spotřeby vody a tepla.**

Přístroje osazené před tímto datem musí být vyměněny nebo dovybaveny dálkovým odečtem nejpozději do 31. 12. 2026. Vyplývá to ze Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/2002 ze dne 11. prosince 2018, kterou se mění směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti.

Česká republika, jako člen Evropské unie, musí akceptovat právo EU a přijímat tak vydaná nařízení. První povinností, kterou jsme měli samozřejmě dávno

splněnou ještě před nařízením EU, byla povinnost nejpozději do konce roku 2016 osadit ve všech bytech patřičné měřiče. A nyní tedy musí umožňovat dálkový odečet.

Kvůli tomu nás v následujících letech bude čekat i nezbytná instalace sběrnic dat, které budou sbírat veškerá data ze všech měřičů energií a budou je zaznamenávat na internetový portál.

O všech změnách vás budeme jako vždy průběžně informovat. Nicméně v případě jakýchkoliv dotazů, neváhejte kontaktovat technický úsek SBD Děčín již nyní.

*Redakce ZPRAVODAJE*

## Dvoudenní školení ekonomů družstev



Nahore pohled do zaplněného přednáškového sálu, vlevo dnes už poněkud zastaralý Hotel Bellevue, kde dvoudenní školení proběhlo.

**Ve dnech 27. až 28. 2. 2020 se uskutečnilo v Jetřichovicích v Hotelu Bellevue dvoudenní školení pracovníků ekonomických úseků bytových družstev severočeské rady za účasti zástupců ekonomického odboru SČMBD Praha.**

Zúčastnili se ho i zaměstnanci ekonomického úseku SBD Děčín včetně ředitele družstva

Náročný dvoudenní vzdělávací maratón odstartovala Ing. Lenka Haramulová. Podrobně probrala novinky týkající se roční účetní závěrky bytových družstev a společenství vlastníků jednotek 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 2019 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*

## Smutné zprávy



Dne 15. února tohoto roku zemřela po dlouhé nemoci bývalá předsedkyně SVJ Kladenská 294, 295, paní Alena Šimková.

Paní Šimková byla jednou z prvních členek našeho družstva. Oficiální vznik SBD Děčín je 1.6.1966 a paní Šimková se stala členem 27.10.1966. Dlouhou dobu pracovala jako předsedkyně samosprávy a později jako předsedkyně nově vzniklého SVJ. O dům se svědomitě starala a její spolupráce s družstvem byla příkladná.

Čest její památce...

*Redakce ZPRAVODAJE*



V pondělí 22. června 2020 zemřel po dlouhé těžké nemoci ve věku 88 let pan Miloš Konrády.

Pan Konrády se narodil 19.6.1932. Do družstva vstoupil velmi záhy, a to 14.11.1968. Od roku 1985 pracoval na ústředí SBD Děčín jako vedoucí MTZ

a dopravy, na dalších pozicích pak pracoval pro družstvo až do roku 1999. V kolektivu byl velmi oblíben.

Byl vášnivým a výborným fotografem. Jeho snímky dodnes zkrášlují např. zasedací místnost družstva, mnoho fotografií jsme otiskli i v našem Zpravodaji.

Čest jeho památce...

*Redakce ZPRAVODAJE*



Svaz českých  
a moravských  
bytových  
družstev

## Rozdíly mezi družstevním a vlastnickým bydlením

### Bytové družstvo

Důraz na **osobní složku** (vlastní bydlení).

#### Jednodušší správa

(rozhodování nadpoloviční většinou o naprosté většině záležitostí)

Platí se **nájem** zahrnující náklady na správu bytu a provoz domu, splátku anuity, tvorbu dlouhodobé zálohy (fond oprav).

Na schůzi má každý člen **jeden hlas**.

#### Jednodušší a levnější převod

Postačuje předložení písemné informace bytovému družstvu. Družstvo může za převod požadovat **poplatek**.

**Cena za převod** nemusí být nikomu sdělována

**Nehradí se daň z převodu**

**Daň z nemovitostí** platí družstvo jako vlastník nemovitosti

**Podnájem** podléhá souhlasu družstva jako vlastníka bytu (družstvo může požadovat poplatek)

Jakoukoli **rekonstrukci** bytu lze provést jen s **předchozím souhlasem družstva**.

Větší **vliv na osoby bydlící v domě** (možnost vyloučení neplatičů nebo výrazně problematických spolubydlících a jejich následné vystěhování)

### Společenství vlastníků

Důraz na **majetkovou složku** (vlastnictví nemovitosti).

#### Komplikovanější rozhodování

o změnách v domě (velikost hlasu podle podílu, vázanost prohlášením, které nelze změnit bez souhlasu dotčených – v řadě případů všech - vlastníků)

Platí se **příspěvky** na správu domu (bytu) a pozemku podle velikosti podílů (bytu), zahrnuje náklady na správu domu a pozemku a tvorbu dlouhodobé zálohy (fond oprav).

Na shromáždění se hlasuje podle **velikosti podílů**.

#### K převodu nutný vklad do katastru

Nezbytnost úředně **ověřených podpisů**

**Cena za převod** se uvádí ve smlouvě, která je veřejně **přístupná** ve sbírce listin katastru nemovitostí

Hradí se **daň z nabytí** nemovité věci 4%\*

**Daň z nemovitostí** platí vlastník jednotky (bytu a garáže)

#### O pronájmu bytu rozhoduje vlastník sám.

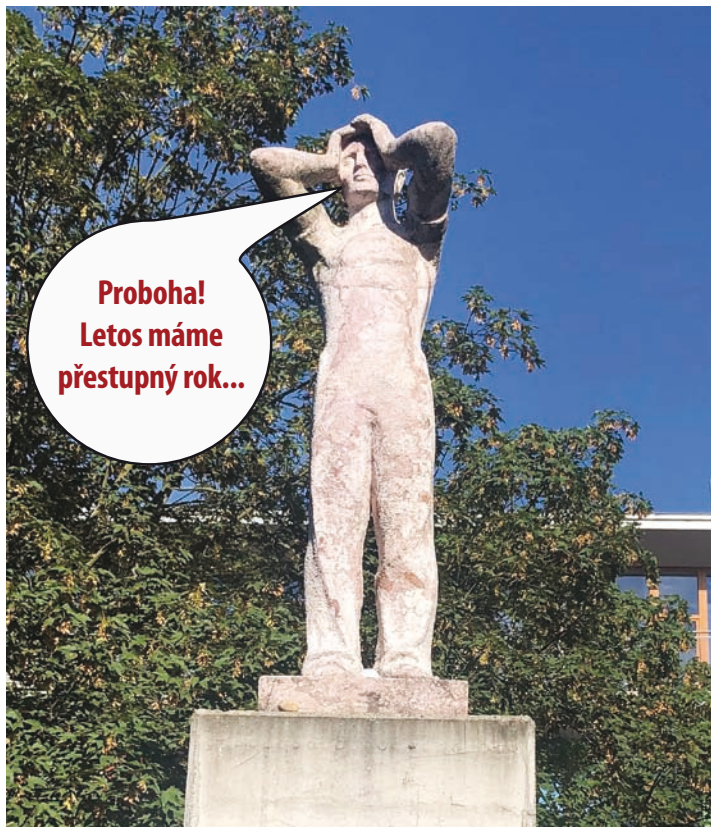
Má ale povinnost osobu nájemce včetně kontaktních údajů **ohlásit společenství vlastníků** (kdokoli z ostatních vlastníků má právo od společenství získat informaci o tom, kdo žije v pronajatém bytě)

Vlastník je povinen oznamovat **stavební práce v bytě**. Zasahuje-li do společných částí (nosné konstrukce, vzhled a tvar domu, společné rozvody), potřebuje **předchozí souhlas SVJ**. O nákladných rekonstrukcích (nad hranici určenou ve stanovách) rozhoduje shromáždění vlastníků.

Prakticky nemožné „zbavit“ se problematického souseda (od 1.7.2020 bude možné soudu **navrhnout prodej bytu** vlastníka, s nímž není soužití možné).

\* Neplatí při prvním převodu z BD na člena.

## Může za to přestupný rok?



Proboha!  
Letos máme  
přestupný rok...

Někteří lidé věří, že za pohromu, která svět v podobě pandemie koronaviru postihla, může přestupný rok.

Pravdou je, že se s ním spojovaly různé pověry už odedávna.

### Víte, jak vůbec vznikl?

Přestupný rok – jak jej známe v dnešní podobě – byl zaveden již ve starověkém Egyptě. O zhruba 200 let později ho v roce 46 př. n. l. zavedl Julius Caesar. Římský panovník přestupný rok jednoduše zaokrouhlil na 365,25 a února přidal každé čtyři roky jeden den navíc. Caesarův „Juliánský kalendář“ pomohl vyrovnat rozdíly, ale měl jeden malý problém, špatnými počty začal vznikat roční přebytek zhruba 11 minut. Tato drobná nesrovnalost měla za následek, že Juliánský kalendář

se posunul o jeden den každých 128 let, a v 16. století byl najednou rok delší o celých deset dní, než zabere Zemi otáčka kolem Slunce. Takže se samozřejmě začalo řešit, co s tím. A vymyslel to papež Řehoř XII.

Ten zavedl v roce 1582 revidovaný „Gregoriánský kalendář“. Pro kompenzaci této nesrovnalosti je přestupný rok vynechán třikrát během každých čtyř set let. Nultý rok na začátku každého století nemůže být přestupným rokem, pokud není dělitelný 400. Takže 1700, 1800 a 1900 nebyly přestupné roky, ale 1600, 2000 a 2400 přestupné jsou.

Papežův aktualizovaný kalendář platí dodnes, avšak stále není dokonalý. Odborníci upozorňují, že zbývající nesrovnalosti bude třeba vyřešit přibližně za 10 000 let. Máme na to tedy poměrně dost času...

Redakce ZPRAVODAJE

## Spatřil jsem kometu, oblohou letěla...

Asi žádnému milovníku české folkové a country muziky nemusíme dvakrát vysvětlovat, odkud jsme si vypůjčili název pro tento článek.



Ano, je z krásné písně Kometa od Jaromíra Nohavici:

*Spatřil jsem kometu, oblohou letěla,  
chtěl jsem jí zazpívat, ona mi zmizela,  
zmizela jako laň u lesa v remízku,  
v očích mi zbylo jen pár žlutých penízků.  
Penízky ukryl jsem do hlíny pod dubem,  
až příště přiletí, my už tu nebudem...*

A mnozí už tušíte, proč – v letošním roce jsme měli ojedinělou příležitost pokochat se vlastním pohledem na toto nesmírně zajímavé vesmírné těleso. Letní oblohu zdobila tento rok nejjasnější kometu za poslední dvě de-

setiletí. Vidět byla po celou noc nízko nad severním obzorem. Dostala název NEOWISE podle kosmického dalekohledu, který ji prvně zachytil již 27. března letošního roku. V noci na čtvrtek 23. července se pak k Zemi přiblížila na minimální, avšak stále bezpečnou vzdálenost 103 milionů kilometrů.

NEOWISE nabídla pozorovatelům na celé severní polokouli, a tedy i v Děčíně, nejlepší podívanou od roku 1997, kdy byla naposled pozorována podobně

jasná kometu Hale-Bopp.

Kometu NEOWISE nás naposledy navštívila cca 2500 let před naším letopočtem a její příští návštěvu lze očekávat až kolem roku 8800, tedy za dlouhých 6780 let.

Zcela určitě se tak naplní verš Nohavicovy písně: ...až příště přiletí, my už tu nebudem...

Redakce ZPRAVODAJE, foto ©

2020 Jiří Chára,  
ČTK a Novinky.cz



## Ředitel družstva oslavil šedesátiny

V květnu letošního roku oslavil kulatých 60 let svého života ředitel družstva Ing. Jirí Chára.

Pogratulovat a popřát všechno nejlepší, hodně spokojenosti, rodinného štěstí, a hlavně pevné zdraví, mu přišli všichni spolupřezámcemanci v čele s přezsedou představenstva.

Pan Chára nastoupil na SBD Děčín 1. září 1992 jako programátor. Jeho úkolem bylo vytvořit na družstvu počítačovou síť a implementovat potřebný software. Později pracoval jako správce počítačové sítě a nabíral další agendy. V roce 2010 byl jmenován ředitelem SBD Děčín a tuto funkci vykonává doposud.

Ke gratulantům se připojuje s přáním všeho dobrého i redakce ZPRAVODAJE...

*Redakce ZPRAVODAJE*



## Nabídka atraktivních prostor k pronájmu

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN nabízí k pronájmu lukrativní nebytový prostor na atraktivním místě! Jedná se

o přízemní nebytový prostor s vlastním sociálním zařízením a samostatným vchodem přímo z ulice Prokopa Holého č.p.

125 v Děčíně IV Podmoklech s plochou 72,1 m<sup>2</sup> za velice slušnou cenu.

Své nabídky, případně dota-

zy na podrobnější informace směřujte na email: sekretariat@sbddecin.cz nebo telefon 725 076 673.



## Pohled odjinud

Jeden z našich čtenářů nás před časem upozornil na užitečné internetové stránky, které ukazují, že problém s CZT se netýká jen nás v Děčíně. Web se jmenuje „Odpojení od teplárny“.

Prostřednictvím sedmi záložek zde čtenáře podrobně seznamují s výhodami odpojení od CZT, s legislačním rámcem, s doporučenými postupy, výši dosahovaných úspor apod. Kromě toho přináší i velké množství konkrétních příběhů z celé ČR. V jednom z nich se například píše:

„V roce 2012 došlo ke kompletnímu odpojení osmipatrového panelového domu se 40 byty od teplárny. O dodávku tepla a teplé vody se starají dvě tepelná čerpadla umístěná v bývalé kočárkárně. Celoroční cena tepla a teplé vody z tepelného čerpadla za rok 2014 vyšla na 284,90/GJ za veškerou spotřebovanou elektřinu včetně paušálních plateb! V průběhu stavebního řízení přitom **místní teplárna přišla se znaleckým posudkem, že cena tepla z tepelného čerpadla bude 600,-/GJ a tepelné čerpadlo tak nemá smysl. Teplárna a znalec se, jistě neúmyslně, trochu spletli.** Tepelná čerpadla jsou instalována v panelovém domě v Milevsku na adrese Písecké předměstí 1302.“

Případně se zde dočtete, že Energetický regulační úřad udělil **pokutu teplárenské společnosti**

The screenshot shows a website titled "Odpojení od teplárny". The navigation menu includes: "HOD", "PŘEHLED", "PROČ SE ODPOJIT", "ODPOJENÍ OD TEPLÁRNY", "TEPLNÁ ČERPADLA PRO PANELOVÉ DOMY", "MINISTERSTVO POBYTU", and "KOLIK VŠETČÍM". The main content area features a large image of two chimneys against a cloudy sky. Below the image, there is a section titled "Tepelná čerpadla jako alternativa" with a sub-header "Vítejte Vás na našem webu, ježdž čtem je Vám pomoci v našem rozhodování o tom, zda se odpojit od centrálního vytápění." and a list of bullet points: "• odpojení od teplárny", "• uvažovat o nejrůznějších záporných příkladech", "• informovat o správném postupu a o možných obtížích ze strany teplárny", "• přehledná alternativa v podobě tepelná čerpadla pro panelové domy". To the right of this text is a photo of a modern apartment building. Further right is a contact form titled "Napište nám" with fields for "JMÉNO A PŘÍJMENÍ", "E-MAIL", and "OBSAH ZPRÁVY".

**za předražení dodávek tepla. Poškozeným bydlícím mají vrátit 120 milionů korun.**

Důvody pro odpojení od CZT shrnují takto:

„Proč se odpojit?

Specifikem v několika málo zemích je napojení velkého množství bytových domů na centrální zásobování teplem. Legislativní obtížnost odpojení od centrálního vytápění podstatným způsobem zhoršuje postavení zákazníků a způsobuje vysoké ceny dálkového tepla. Tepelná čerpadla vyvinutá speciálně pro bytové domy tak mají velmi rychlou návratnost investice a nabízejí opravdu zajímavé úspory. Obecně platí, že monopolní a oligarchické postavení vede k

maximalizaci zisku monopolisty.

Cena tepla neustále roste. Teplárny jsou z důvodu zpřísnování emisních limitů nuceny k velkým rekonstrukcím a obrovským investicím. To se projeví v dalších a dalších nárůstech cen za teplo z tepláren do budoucna. Bohužel tedy éra zdražování centrálního vytápění již z principu věci nekončí. Pozorujeme mnohem větší snahu tepláren ztížit nebo znemožnit odpojení nežli zákazníkům cenu tepla snížit.“

**„Pozorujeme mnohem větší snahu tepláren ztížit nebo znemožnit odpojení, nežli zákazníkům cenu tepla snížit...“**

Pod záložkou „Odpojení od teplárny“ se uvádí toto:

„Odpojení od teplárny probíhá někde hladce, jinde nikoliv. Tam, kde mají místní politici vazbu na místní teplárnu, mohou na místním stavebním úřadu nastat potíže s vydáním stavebního povolení. Zabránit odpojení není možné. Ale zdrženliví v řádech měsíců ano.“

Velký problém vzniká na některých stavebních úřadech, kde je město akcionářem tepláren a politici jsou obsazeni v dozorcích radách tepláren. Nastávají obstrukce, nesmyslné požadavky a zdržovací taktika...“

Nic není jen černobílé. A podobně je to i s pravdou. Proto je potřeba před každým zásadním rozhodnutím shánět informace z co nejvíce stran. A nezapomínat na to, že to, co bylo smysluplné před deseti-dvaceti roky svůj smysl dnes mohlo ztratit. Podle nedávné studie vyšlo najevo, že platíme za teplo ve vztahu k peněžence pětikrát (!! ) více nežli v Německu. Třeba se jednoho dne dočkáme i u nás, že se vláda zastane odběratelů tepla, třeba jako se to stalo na Ukrajině. Tamní premiér doslova prohlásil: „Každý měsíc lidé přeplácí monopolům za teplo a teplou vodu. Toto tolerovat nebudeme!“

Redakce ZPRAVODAJE

The advertisement for Helgos Výtahy features a central logo with the text "HELGOS" above a stylized icon of a family (two adults and a child) and "VÝTAHY" below it. A large blue banner with yellow text and a white arrow pointing right reads "VYMĚNÍME". Below the banner, the website "www.helgos.cz" is displayed. On the left, a photo of an old, cluttered elevator is labeled "ZASTARALÝ PORUCHOVÝ". On the right, a photo of a modern, clean elevator is labeled "MODERNÍ SPOLEHLIVÝ".

## Směrnice EED se týká i Vás

**Se směrnicí Evropské unie o energetické účinnosti (EED) přicházejí zásadní změny. Shrnuli jsme pro Vás základní informace a termíny očekávaných legislativních změn v oblasti měření a vyúčtování energií.**

Směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2018/2002/EU z 11. prosince 2018 se změnila směrnice 2012/27/EÚ o energetické účinnosti (EED). EU zde navrhuje různá opatření v oblasti poskytování informací o vyúčtování a spotřebě tepla, chladu a teplé užitkové vody, které jsou dodávány z centrálního zdroje.

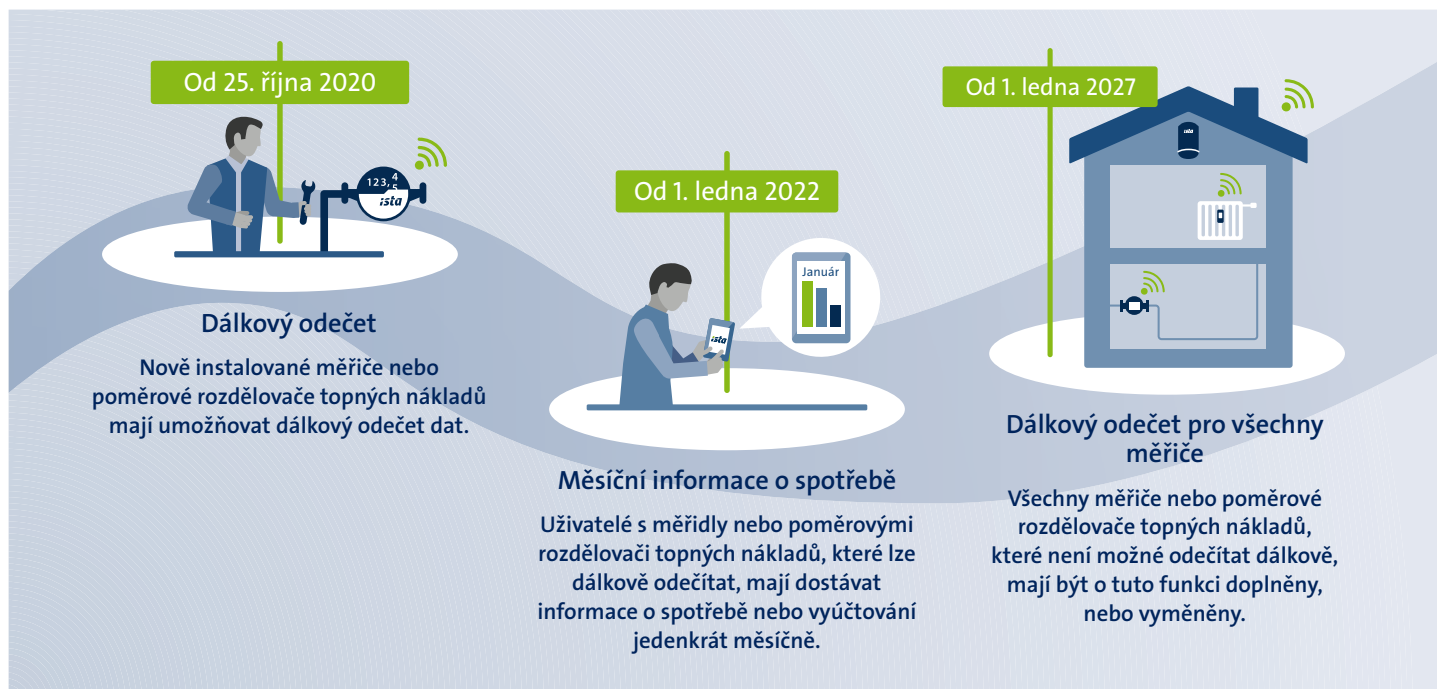
Podle této směrnice by již od 25. října 2020 měly všechny nově instalované měřiče tepla nebo poměrové rozdělovače topných nákladů umožňovat dálkový odečet dat. Od 1. ledna 2027 mají být všechna měřidla o tuto funkci doplněná nebo vyměněná. Je třeba dodat, že měřicí přístroje s dálkovým odečtem jsou v České republice již standardem. Sami vlastníci jim dávají přednost, a oceňují, že již nemusí zpřístupňovat svůj byt pro odečty, případně se vystavovat sankcím za neodečtené byty.

Dálkové odečty jsou i nezbytným

technickým předpokladem pro poskytování častějších informací pro konečného spotřebitele, který má být od roku 2022 informován o spotřebě nebo vyúčtování minimálně jedenkrát měsíčně. Zkušenosti z praxe potvrzují, že uživatel, který je o své spotřebě pravidelně informován, dokáže snadněji regulovat své spotřebitelské chování, a podílet se na snižování energetické náročnosti budovy. Uživatelé budov tak aktivně přispívají k úsporám energií a ochraně klimatu, což je v zájmu celé společnosti.

Nejrozšířenější technologií dálkových odečtů v České re-

publice je pochozí sběr dat, kdy se data odečítají technickým pracovníkem před budovou přes rádiovou síť. Tento způsob však má své limity. Správce nebo vlastník má přístup k informacím o spotřebě a stavu měřidel obvykle pouze jedenkrát ročně. Vlastník sice může údaje pravidelně sledovat na přístroji, ale je to velmi pracné, nepohodlné a bez možnosti porovnávat svou spotřebu s jinými referenčními daty. Navíc pokud bude nutné podle požadavků EED odečítat měřicí přístroje pochozím způsobem vícekrát ročně, stane se tento způsob pro vlastníky finančně neudržitelný.



## Budovy vybavené vhodnou technologií dálkových odečtů budou na legislativní změny technicky připravené!

Při výběru dodavatele by se proto měli vlastníci zajímat nejen o měřicí přístroje, ale i o následné služby, jako například poskytování častějších informací o spotřebě, které bude v nejbližší budoucnosti vyžadovat legislativa. Proto je vhodnější investovat do inteligentních systémů odečtů, které automaticky zaznamenávají denní data a elektronicky je přenášejí

do externích softwarů a energetických monitoringů. Vlastník má přes webovou stránku nebo mobilní aplikaci přístup k denním datům o své spotřebě tepla nebo vody a díky tomu dokáže snadněji regulovat své chování a náklady. Vlastník je navíc upozorněn i na nezvyklé stavy, jako je například únik vody, nestandardní spotřeba či porucha měřidel.

**Inteligentní systém zaručí dostupnost dat i komfort při odečtech**

Na českém trhu je několik dodavatelů s různými technickými řešeními dálkových odečtů a s různými zkušenostmi z praxe. Společnost ista Česká republika nabízí roky ověřená řešení, která jsou spolehlivá a přístupná. „Náš systém dálko-

vých odečtů prostřednictvím inteligentní sběrnice dat memo-nic® je jedinečný svou spolehlivostí s téměř 100% úspěšností přenosu dat. Od roku 2012 jsme v České republice vybudovali infrastrukturu, která sběrnici odečítá více než 550 000 měřicích přístrojů. Celosvětově je tento trend ještě výraznější. Ve světě má společnost ista instalováno přes 460 000 sběrnic,



„které komunikují s 26 milióny přístrojů,“ říká Jana Machková, ředitelka společnosti ista Česká republika.

Měřicí přístroje společnosti ista mají integrovaný rádiový modul zabezpečující obousměrnou komunikaci. Údaje z nich eviduje a ukládá inteligentní sběrnice dat memonic®, která vám usnadní získávání a správu údajů o spotřebě energií a vody. Sběrnice dat memonic® je výjimečná svým dosahem, na jeden standardní bytový dům stačí obvykle jedna, maximálně dvě sběrnice dat. Nejsou potřeba žádné instalace přídavných zařízení, stavební úpravy či odběr elektřiny, které by zvyšovaly počáteční náklady. Více o technologii dálkových odečtů najdete na [www.ista.cz](http://www.ista.cz).

## Výhody pro Vás

- rychlý a spolehlivý odečet údajů
- odečty bez vstupu do bytu nebo objektu
- online přístup k denním spotřebám tepla a vody
- elektronické zpracování dat
- eliminace možných chyb při ručním odečtu
- hlášení a analýzy online na portálu [ista24.cz](http://ista24.cz)
- detekce nežádoucích úniků vody
- detekce nestandardní spotřeby a poruchy přístroje

**ista Česká republika s.r.o.**

Telefon: +420 731 440 152

E-mail: [usti@ista.cz](mailto:usti@ista.cz)

U Trati 3448/10, 400 01 Ústí nad Labem

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

## Seminář ke změnám v bytovém spoluvlastnictví

Na úvod si připomeňme, že téměř půl roku, z důvodu pandemie, bylo přerušeno konání společných porad, akcí a další vzájemné spolupráce družstev severočeské rady.

Metodický odbor svazu se věnoval především rozpracování a výkladu všech aktuálních zákonů vydaných pro zmírnění dopadů mimořádných opatření, které upravovaly a řešily vzniklé problémy (odklad schůzí, vyúčtování, účetní závěrky, volby orgánů atd.).

V prvním pololetí roku 2020 však přesto došlo ke schválení dlouho očekávaných a důležitých zákonů k činnosti BD a SVJ, a to novel NOZ a ZOK (č. 33/2020 Sb.

ač. 163/2020 Sb.).

Z tohoto důvodu proběhl ve čtvrtek 20. srpna 2020 v Litoměřicích monotematický seminář bytových družstev severočeské rady se zástupci právního oddělení SČMBD Praha, zaměřený na úpravy a změny v oblasti bytového spoluvlastnictví, především spole-

čenství vlastníků (SVJ), vyvolaných výše zmíněnými novelami.

Seminář se uskutečnil v zasedací místnosti v 1. patře budovy přednáškových sálů Hotelu Koliba Litoměřice, Českolipská 2100, v areálu výstaviště Zahrady Čech.

Program semináře, či spíše konzultace, byl následující:



Zahájení; shrnutí nejdůležitějších změn NOZ v oblasti SVJ podle zákona č. 163/2020 Sb., účinného od 1. 7. 2020; pracovní verze „Vzoru stanov SVJ“, připravovaná právním oddělením svazu, se zohledněním novely NOZ účinné od 1. 7. 2020; priority právního oddělení svazu při zpracovávání dalších metodických vzorů a podkladů a připravované školicí akce pro BD v souvislosti s novelami NOZ a ZOK, a dalších aktuálních změn zákonů. Na závěr semináře proběhla všeobecná diskuse.

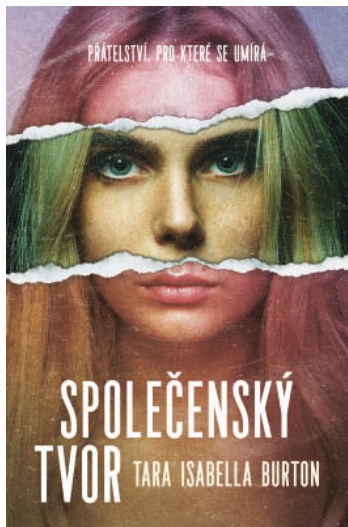
Snad i tato pro družstva velmi důležitá akce je důkazem, že se život vrací do původních kolejí.

Redakce ZPRAVODAJE,  
foto © 2020 Ing. Václav Čechák

## Společenský tvor – knižní tip na dlouhé zimní večery

Letos vydaná kniha **Společenský tvor od spisovatelky jménem Tara Isabella Burton přináší dekadentní čtivý příběh dovedený až do krajnosti.**

Je plný zvratů, nevšedního a



výstředního života. Žádná postava zde není kladná, což dává knize další nezvyklý rozměr.

A je zde i spojitost s družstevním bydlením – značná část příběhu se odehrává v luxusní newyorské čtvrti v přepychovém bytě jednoho z družstevních domů.

Jde o dokonale rozehrané psy-

chologické drama, bohémský příběh, z jehož dekadentní atmosféry se vám zatočí hlava...

Luisa žije v New Yorku a zoufale se snaží přežít: má několik špatně placených zaměstnání, bydlí v podnájmu a sní o tom, že z ní bude spisovatelka. A pak jednoho dne potká Lavinii. Lavinii, která má všechno – krásu, peníze, šaty, přátele a úžasný (družstevní !!) byt...

Lavinie vezme Luisu do společnosti, půjčuje jí šaty, kupuje alkohol a drogy. Luisa ví, že to nemůže trvat navždy. Jak daleko je však schopná zajít, aby si svůj nový život udržela? Nebo spíš Lavinii život?

„...A je tu problém: můžeš sama sobě lhát, jak dlouho chceš. Můžeš otupit své instinkty, když chceš – můžeš hodně pít a smát se a nanášet na rty další vrstvy

rtěnky a říkat si, pojďme se opít poezií a počestností, na malou chvilku můžeš dokonce předstírat, že jsi lidská bytost – ale nakonec jsi vždycky jen to, co doopravdy jsi...“

V jedné z recenzí se kromě jiného píše: „Kniha je skvěle napsaná, svižná a neskutečně reálná, rychle se vám zaryje pod kůži a donutí vás přemýšlet o tom, že většina z nás je vlastně pomstyčtivým tvorem, jenž se nebojí porušovat konvence, překračovat hranice a zrazovat jen proto, aby dostal to, po čem touží ze všeho nejvíce. Tato princezna se rozhodla nečekat na svého zachránce na bílém oři, ale vzít spravedlnost hezky pěkně do vlastních rukou...“

O tom, jaké jsou rozdíly v pojetí družstevního bydlení u nás a ve Spojených státech amerických a

zejména, jak zásadně se liší legislativní podpora družstevníkům, jsme se zmiňovali již ve Zpravodaji v červenci 2018 v článku „Družstvo rozhoduje, kdo se do domu nastěhuje“. V USA je zcela nepřijatelná myšlenka, že by si vlastník bytového domu, ať už družstvo nebo SVJ, nemohl určit, kdo se smí a kdo nesmí do jeho domu nastěhovat. Pro nás stále jen vytoužený sen, po kterém opakovaně voláme...

Tara Isabella Burton píše literaturu faktu i beletrii. Za své cestopisy získala cenu Shiva Naipaul Memorial Prize. Studovala na Oxfordské univerzitě a má doktorát z francouzské literatury devatenáctého století a z teologie. Její články se objevily v časopisech National Geography, The Wall Street Journal a The Economist's. V současné době pracuje pro Vox jako oblastní korespondentka a bydlí střídavě na Upper East Side v New Yorku a Tbilisi v Gruzii.



Redakce ZPRAVODAJE