

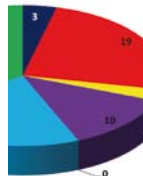


### 2/ EKONOMIKA

**DOBŘÁ ZPRÁVA  
PRO VŠECHNY**



Finanční prostředky uložené u SBERBANK byly převedeny zpět na účet SBD.



### 4/ HOSPODAŘENÍ

**VÝROČNÍ ZPRÁVA SBD  
DĚČÍN ZA ROK 2022**

Rok 2022 byl pro SBD Děčín úspěšný. Skončil

s celkovým čistým ziskem 583 715,67 Kč a hospodářský výsledek byl splněn na 116,7%.



### 9/ ROZLOUČENÍ

**VZPOMÍNKA NA  
FRANTIŠKA RYBU**

Tě zprávě nemohl nikdo uvěřit. Pouhý den před tím

jsem měli jednání Výboru rady v Novém Boru, které František Ryba řídil...



### 22/ ŠČMBD

**ING. JIŘÍ CHÁRA  
BYL ZVOLEN DO  
PŘEDSTAVENSTVA  
ŠČMBD**

Zvolení Ing. Cháry do představenstva ŠČMBD je i oceněním práce našeho družstva.

## Úvodní slovo ředitele družstva



**Vážení členové bytového družstva, vítám vás v novém čísle našeho družstevního časopisu Zpravodaj.**

Jak všichni víme, poslední dva roky byly pro nás všechny velmi náročné. Pandemií covidu jsme byli nuceni se potýkat s řadou omezení a změn, které ovlivnily naše životy v mnoha ohledech.

V současné době se navíc musíme vyrovnávat s dalšími výzvami, jako je válka na Ukrajině a v Gaze a s problémy, které přinesla insolvence Sberbank.

Válka na Ukrajině je tragickou událostí, která má dalekosáhlé důsledky pro celý svět. Je důležité, abychom se nenechali ochromit strachem a depresí, ale abychom se naopak snažili pomáhat těm, kteří to potřebují.

Insolvence Sberbank je další významnou událostí, která může mít dopad i na naše bytové družstvo. Sberbank byla totiž jedním z našich bankovních partnerů. V současné době pracujeme na řešení této situace a budeme vás o všech novinkách informovat.

Přestože se kolem nás dějí negativní věci, je důležité, abychom si zachovali optimismus a víru v lepší budoucnost.

V našem stavebním bytovém družstvu se snažíme pracovat na tom, abychom našim členům poskytli co nejlepší služby a podmínky. V letošním roce chystáme řadu investic, které by měly zlepšit kvalitu života v našich domech.

Těším se na spolupráci s vámi a věřím, že společně dokážeme překonat všechny výzvy, které na nás čekají.

S pozdravem,  
Ing. Jiří Chára,  
ředitel SBD Děčín

*Autor: Artificial Intelligence – AI SBD Děčín*

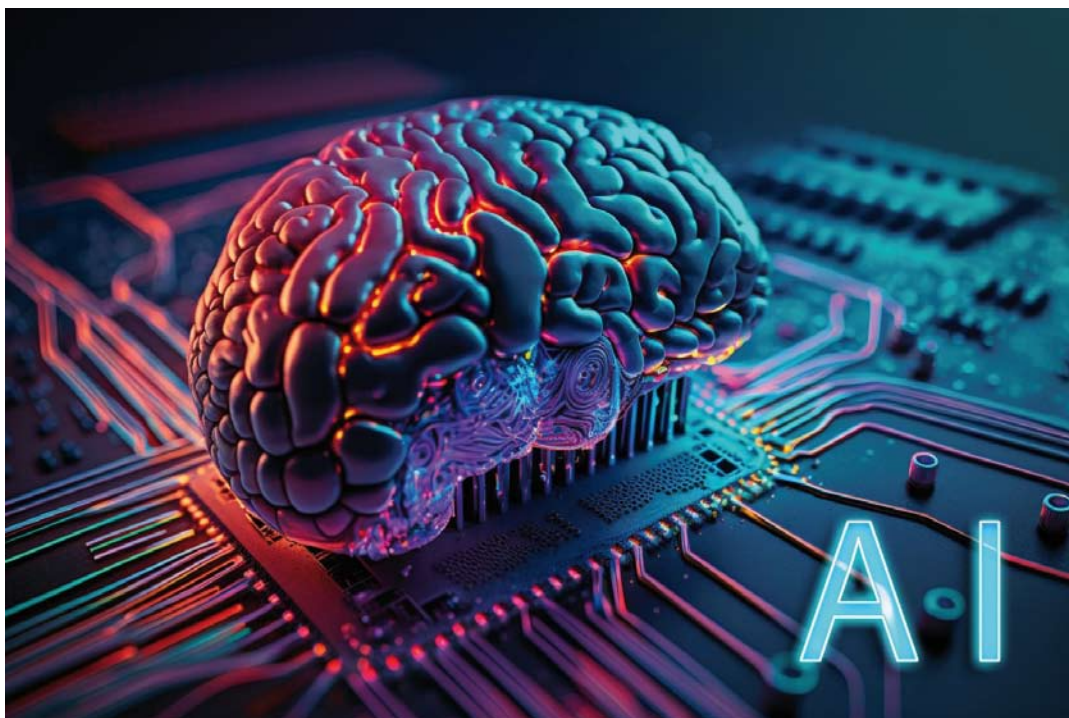
## Úvodní slovo ředitele družstva

**Nyní už doopravdy!**



**Vážené a milé čtenářky, vážení a milí čtenáři, úvodní slovo ředitele družstva s obrázkem sympatického humanoidního robota jsem nepsal já, ale umělá inteligence neboli Artificial Intelligence (AI).**

Věřím, že mi tento malý šprým odpustíte. Ostatně neudělal jsem to jen tak samoúčelně, ale jako důkaz toho, jak rychle se doba, ve které žijeme, mění. Pokrok nelze zastavit a na nás lidech je, abychom ho dokázali smysluplně využívat. V případě našeho družstva ne k tomu, aby AI psala za mě úvodní slovo do Zpravodaje, články do odborných časopisů nebo zprávy o hospodaření družstva, ale třeba k tomu, aby nám hlídala opakující se zákonné povinnosti, pomáhala nám hledat rezervy v naší činnosti anebo prostě alespoň odpovídala na časté dotazy vás členů družstva. ► pokračování na straně 2



## Dobrá zpráva pro všechny



**Nejprve to nejdůležitější:**

Dne 18. března 2024 byly pře-

vedeny finanční prostředky SBD Děčín uložené u banky SBERBANK zpět na náš účet. Skončila tak dva roky trvající nejistota, vyvolaná válečným konfliktem na Ukrajině. S vloženou jistinou se družstvu vrátili i částečné úroky z úložky, a navíc obdržíme i úroky z prodlení ve výši 11,75 % od uzavření banky do dne prohlášení úpadku SBERBANK Českou národní bankou.

### A nyní trochu podrobněji:

Po tom, co Vrchní soud v Praze shledal odvolání věřitele LitFin SPV 9 nedůvodným a potvrdil výplatu věřitelů Sberbank CZ formou částečného rozvrhu, oznámila insolvenční správkyňe JUDr. Jiřina Lužová (na snímku) přesný termín zahájení výplaty. Ta začala 18. března 2024. Výplata probíhá výhradně bezhotovostně a v českých korunách. Každý z věřitelů byl podrobně informován, jaké doklady jsou k výplatě potřeba, kde k převodu finančních prostředků dojde atd.

Naše družstvo, podobně jako jiná družstva, má dočasně volné finanční prostředky diversifikované vždy u více peněžních ústavů. Hlavním důvodem je právě situace, která nastala prohlášením úpadku SBERBANK. Pokud by družstvo mělo peníze uložené pouze u jedné banky, pak by se v okamžiku, kdy by se ke svým prostředkům nemohlo dostat, ocitlo ve vážné situaci. Rozložení peněz do více peněžních ústavů zaručuje, že chod družstev případný pád jedné z bank neohrozí...

Redakce ZPRAVODAJE

## Úvodní slovo ředitele družstva

### Nyní už doopravdy!

► pokračování ze strany 1

Nespíme na vavřínech, ale hledíme stále dopředu.

Tolik tedy alespoň krátce na vysvětlenou, proč jsme v úvodu tohoto čísla Zpravodaje nechali promluvit AI.

Máte před sebou již 49. číslo Zpravodaje. A to po nezvykle dlouhé pauze. To, že nám letní číslo jaksi „vypadlo“, bylo způsobené tím, že náklady na jeho výrobu nárazově vylétly do nepřijatelných výšin. Ve vedení a představenstvu družstva jsme proto rozhodli, že Zpravodaj bude vycházet minimálně jednou v roce, tak jak nám to ukládá usnesení shromáždění delegátů, ale původně druhé číslo v daném roce pouze v případě potřeby nebo pokud se nám po-

daří snížit náklady na jeho tisk.

Nakonec nám delší prodleva mezi jednotlivými čísly pomohla i částečně překlenout dobu, kdy se vše nepředvídatelně měnilo. Rčení, že nic není starší nežli včerejší noviny, nabylo dalšího rozměru...

Žádný z chystaných článků nepřežil déle než měsíc. Nežli jsme stačili připravit obsah Zpravodaje, zredigovat ho a předat do výroby, museli jsme polovinu článků a informací vyhodit, neboť prostě a jednoduše vše, co bylo napsáno, už neplatilo. Měnilo se všechno a špatné zprávy bohužel stíhaly ještě horší.

A na co se tedy můžete v tomto čísle ZPRAVODAJE SBD Děčín těšit? Budou to hlavně podrob-

né informace o shromáždění delegátů v loňském roce, což je nejvyšší orgán družstva včetně kompletní výroční zprávy, zprávy o činnosti družstva, zprávy kontrolní komise družstva či usnesení delegátů. Pro někoho to mohou být poněkud nudné údaje, ale vypovídají o tom, jak si družstvo stojí a jejich zveřejnění nám uložili svým usnesením delegáti družstva.

Ale nezůstane pouze u nich. Opět jsme připravili slušnou porci aktuálních článků z mnoha oblastí, které se bezprostředně dotýkají vás členů družstva i vlastníků bytových jednotek.

Přeji Vám příjemné čtení, klidné, krásné dny, a hlavně pevné zdraví!

Jiří Chára

## Zasedal vrcholný orgán družstva

**Loňské řádné Shromáždění delegátů SBD Děčín se konalo ve čtvrtek 8. června 2023.**

Jednání vrcholného orgánu proběhlo jako již tradičně v komorním prostředí zasedací místnosti družstva. Byl nám kvůli každému vzniku SVJ s vlastní právní subjektivitou delegátů ubývá, přesto na nich

leží nezmenšená odpovědnost vyplývající ze stanov družstva.

Rok 2023 znamenal po dvou letech poznamenaných pandemií koronaviru konečně návrat k normálu, tedy bez protivných roušek či povinných rozestupů. Delegáty čekalo několik obligátních bodů programu, jako schválení výroční zprávy, roz-

dělení hospodářského výsledku, schválení auditora či plánu na příští rok.

Detailní informace, včetně výroční zprávy a usnesení delegátů najdete na dalších stránkách tohoto Zpravodaje.

Redakce Zpravodaje



**Úbytek delegátů** kvůli vzniklým SVJ je patrný z přiložené fotografie. Časy, kdy delegáti zcela zaplnili Velký sál společenského domu Střelnice jsou už pouhou historií...

## Zpráva o činnosti družstva za rok 2022

**Vážené delegátky, vážení delegáti, hodnocený rok 2022 patřil k těm nejsložitějším v celé historii družstva.**

Měnilo se všechno a špatné zprávy stíhaly ještě horší. Ani jsme se nestačili pořádně nadechnout po právě doznívající pandemii koronaviru, když vypukla válka na Ukrajině, v podstatě „za humny“. Prvním důsledkem byl pád Sberbank, která na evropském trhu úspěšně fungovala již od roku 1841 a ve které naše družstvo mělo z důvodu nutné diverzifikace finančních prostředků také nemalou částku. Vzápětí na to nás ještě postihla energetická krize s obudným nárůstem cen energií. Vláda nám v této situaci příliš nepomohla. S velkou slávou vyhlášený úsporný tarif přestal platit dříve, nežli družstva na něj vůbec stačila zareagovat novými předpisy a už byl nahrazen zastropováním cen plynu a elektřiny, které však i tak patří k nejvyšším v EU. Jednoduše řečeno asi nikdy jsme neprožívali tak turbulentní a nepředvídatelnou dobu, jako panovala v loňském roce a bohužel přetrvává až do teď.

Důležité ale je, že i přes popsané potíže naše družstvo svou úlohu zvládlo a zajistilo všechny potřebné činnosti související se správou domů. S těmi vás nyní chci ve své zprávě alespoň krátce seznámit.

Těší mě, že i rok 2022 byl z pohledu hospodaření pro naše družstvo rokem úspěšným. Všem obtížím navzdory skončil s celkovým čis-

tým ziskem 583 tis. Kč, plán byl tedy překročen téměř o 17 %. Jako každý rok navrhujeme převážnou část tohoto zisku rozdělit samosprávám do dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Byly dodrženy i ostatní plánované hodnoty ukazatelů, schválené loňským Shromážděním delegátů. Dokládá to i kladný výrok nezávislého auditora, který je v plném znění součástí výroční zprávy za rok 2022, kterou jste obdrželi společně s dalšími materiály k dnešnímu shromáždění delegátů. Podrobněji vás s výsledky hospodaření seznámí již za malý okamžik předseda představenstva Ing. Ivo Jeřábek.



Jistě víte, že mezi každoroční úkoly družstva spadá celá řada činností. Je to např. zpracování výúčtování zálohových plateb, vyřizování reklamací a stížností, sledování a zajišťování povinných prohlídek, revizí a kontrol na domech, pořádání seminářů a pracovních aktiv, zakládání SVJ s právní subjektivitou, spolupráce s kontrolní komisí, jednání s úřa-

dy a soudy, pravidelné vydávání Zpravodaje, vyjednávání s dodavateli služeb atd. Jedná se o pravidelné rutinní činnosti bytového družstva. Já se dotknu jen těch nejdůležitějších.

Kromě pozitivního hospodářského výsledku je pro každé družstvo stěžejní neustálý boj s dlužníky. Je proto velice potěšitelnou zprávou, že se nám dlouhodobě daří dlužné pohledávky držet na velice nízké úrovni. Přesná čísla opět vidíte ve výroční zprávě. Je to informace o to důležitější, že obecně zadluženost českých rodin v celé zemi spíše stoupá a vymáhání dluhů zejména u vlastníků je

stále složitější. Je to výsledek trvalé pozornosti i všech opatření, které této problematice věnujeme a rovněž úzké spolupráce s předsedy jednotlivých samospráv.

Další důležitou informací je, že SBD Děčín dodržuje splátkový kalendář a nemá žádné nedoplatky na splátkách úvěrů. I díky tomu např. dle společnosti Bisnode naše družstvo splňuje podmínky pro

získání hned tří kvalitativních certifikátů: Registr solventních firem, Mezinárodní ocenění AA a takzvaný Top Rating.

Od ledna 2021 je SBD Děčín členem Okresní hospodářské komory Děčín. Je ctí každé právnické osoby a společnosti být členem nejsilnějšího podnikatelského uskupení, které pracuje na zkvalitnění podmínek pro podnikání firem v České republice.

Značná část činností družstva je spojena se správou SVJ. V loňském roce jsme spravovali 97 SVJ s vlastní právní subjektivitou a u 53 z nich současně vykonávali funkci předsedy SVJ. Bezplatné převody družstevních bytů do osobního vlastnictví již nejsou povinností družstva a v dalších letech tak již nebude docházet ke snižování majetku nás všech.

Už v loňském roce jsem vás informoval, že v rámci hledání dalších možností pro rozvoj našeho družstva zvažujeme obnovení družstevní výstavby. Byl by to vlastně návrat k tomu, co má naše družstvo stále ve svém názvu, tedy stavební bytové družstvo. Příklady z jiných družstev ukazují, že to je cesta správným směrem. Od loňského roku v této souvislosti jednáme s městem o prodeji vhodných pozemků a s dodavateli o případné výstavbě. Až budeme mít všechny potřebné podklady a budeme znát alespoň rámcově finanční nároky, nechá představenstvo družstva vypracovat podrobnou technicko-ekonomickou studii. Na jejím základě pak budete vy, delegáti družstva, rozhodovat, zda se touto cestou do budoucna vydat.

Vážené dámy, vážení pánové, před sedmi dny oslavilo naše družstvo neuvěřitelných 57 let od svého vzniku! Dovolte mi tedy, abych využil této slavnostní příležitosti a poděkoval na tomto místě představenstvu, kontrolní komisí, všem zaměstnancům družstva, předsedům samospráv a SVJ i vám delegátům SBD Děčín za nemalý podíl na tomto trvalém fungování našeho družstva.

Děkuji za pozornost.

V Děčíně dne 8.6.2023

Ing. Jiří Chára



# Výroční zpráva SDB Děčín za rok 2022

## Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážené dámy, vážení pánové, s velkou mírou hrdosti mohu konstatovat, že loňský rok 2022 byl rokem velice úspěšným. Skončil s celkovým čistým ziskem 583 715,67 Kč. Dlužné pohledávky se mírně navýšily na 1 745 457 Kč.

Převody bytů do osobního vlastnictví byly v souladu s legislativou změnou stanov na posledním shromáždění zastaveny, resp. od 1.června byl ukončen příjem žádostí o převod bytu do osobního vlastnictví. Zpracovány byly žádosti podané do 31. května.

Hospodářský výsledek 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 2022.

Ing. Ivo Jeřábek, předseda představenstva

## Úvodní ustanovení

Výroční zpráva za rok 2022 byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Daňové přiznání za rok 2022 bylo zpracováno daňovým poradcem Ing. Janem Houškou.

## Výsledky hospodaření

Výsledky hospodaření družstva za rok 2022 splnily plánované hodnoty ukazatelů, které byly schváleny na Shromáždění delegátů dne 8. června 2022.

Základní sledovaný ukazatel, tj. hospodářský výsledek družstva za rok 2022 po zdanění, byl plánován ve výši 500 tis. Kč. Navzdory přetrvávajícím objektivním negativním vlivům na ekonomiku družstva bylo dosaženo plnění ve výši 583 715,67 Kč, což je 116,7 %. Středisko správa vykázalo zisk ve výši 275 909,76 Kč, střediska bytového hospodářství zisk ve výši 307 805,9 Kč. Celková výše tvorby dlouhodobé zálohy je ve výši 74 372 031,28 Kč (v r. 2021 to bylo 79 413 292,87 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 2022 oproti roku 2021 nižší o 894 440,8 Kč. Tržby z úhrad za užívání bytů družstevníky, vlastníky, členy i nečleny se snížily o 631 784 Kč (- 24 %), tržby z úhrad nebytových prostor byly nižší o 63 538,44 Kč (- 5,7 %). Výnosy z poplatků za správu stouply o 622 447,3 Kč (+ 11,4 %). Poplatek za převod do osobního vlastnictví byl ve výši 640 568,4 Kč, (nižší než v r. 2021 o 234 602,52 Kč, tj. - 26,8 %). Smluvní pokuty, úroky z prodlení apod. dosáhly výše 465 136,67 Kč (nárůst o 166 857,7 Kč). Výnos za výkon funkce statutárního orgánu u SVJ dosáhl výše 1 542 780 Kč (v roce 2021 byl 1 220 520 Kč, tj. + 26,4 %).

V roce 2022 se podařilo vytěžit výnosy z krátkodobého finančního majetku ve výši 301,9 tis. Kč

Výnos z dlouhodobého finančního majetku z vkladu u JAW 684,5 tisíc Kč.

Úroky z vnitrodružstevních půjček byly 162,7 tis Kč (v r. 2021 to bylo 122,6 tis. Kč).



## Přehled zhodnocení dočasně volných finančních prostředků

Na udržování bytového fondu středisek bylo vynaloženo v r. 2022: 7 622 371 Kč, tj. 2 395 826 Kč méně než v předchozím roce. Důvodem bylo cílené pozastavení finančně náročnějších akcí kvůli přetrvávající blokaci 40 mil. Kč ve Sberbank a.s.

číslo účtu	název	Číslo účtu banky	úroky do 31.12.2022 celkem v Kč	zůstatek k 31.12.2022
221 11	běž. Účet ČSOB (BB)	1056399/0300	1 393,44	3 401 731,53
221 13	spoř. ČSOB (BCA)	226489531/0300	81 689,79	4 082 173,81
221 10	ČS (BCS)	3853471369/0800	0,00	706 425,15
221 09	spoř. ČS (BCSS)	414-3853471369/0800	110,25	8 063,33
221 15	ČS sporozíro	100180141/0800	0,00	1 859 342,00
221 12	ČSOB (BC)	314951917/0300	105 000,00	16 105 000,00
221 80	Wustenrot	270000596/7980	14 947,23	0,00
	Sberbank (BSSB)	účet 378-62	98 787,91	40 820 700,82
	Sberbank (BSB)		1,61	0,00
Úroky z krátkodobých vkladů <b>CELKEM:</b>			301 930,23	66 983 436,64

## Přehled nákladů a výnosů v roce 2021 a 2022

	2022	2021	Rozdíl
Náklady	23 182 338	23 917 472	-735 134
Výnosy	23 766 054	24 660 495	-894 441
Hospodářský výsledek	583 716	743 023	-159 307

## Plnění základních ukazatelů plánu družstva za rok 2022

	plán	skutečnost	% plnění
Počet zaměstnanců	12	12	100,00
Hospodářský výsledek (v tis. Kč)	500	583	148,60
Mzdové náklady (v tis. Kč)	7 200	7 152	99,33
Ostatní osobní náklady (v tis. Kč)	2 300	1 853	80,6
- z toho orgány družstva (v tis. Kč)	350	395	112,9

Z uvedeného tabulkového přehledu vyplývá splnění základních plánovaných ukazatelů stanovených shromážděním delegátů dne 8. června 2022. K nedočerpání ostatních osobních nákladů (OON) o necelých 20% došlo vlivem snížením počtu DPP. Přechození limitu odměn o 12,9% bylo z rozhodnutí předsedy představenstva jako reakce na mimořádně vysokou meziroční inflaci.

## Ekonomika práce

Z celkového plánovaného objemu mzdových a ostatních osobních nákladů na rok 2022 ve výši 9 500 tis. Kč bylo vyčerpáno celkem 9 005 tis. Kč, což představuje plnění na 94,79 %.

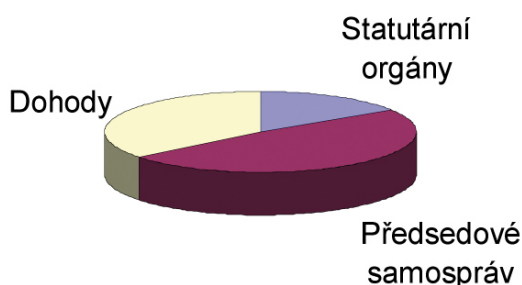
Průměrný stav zaměstnanců byl 12 zaměstnanců.

Mzdové prostředky kmenových zaměstnanců střediska správa plánované ve výši 7 200 tis. bylo vyčerpáno 7 152 tis. Kč byly čerpány na 99,33 %, a to včetně náhrady mzdy při dočasné pracovní neschopnosti. Ostatní osobní náklady v plánované výši 2 300 tis. Kč byly čerpány 1 853 tis. (na 80,6 %). Čerpání bylo dle

# Výroční zpráva SDB Děčín za rok 2022

jednotlivých položek následující: Odměny statutárním orgánům družstva, tj. představenstvu a kontrolní komisi ve výši 395 tis. Kč, odměny na dohodu o provedení práce na středisko správy ve výši 453 tis. Kč, odměny předsedům samospráv ve výši 563 tis. Kč a dohody o provedení práce ostatní ve výši 442 tis. Kč. Pro potřeby samospráv uzavřelo družstvo 121 dohod o provedení práce se 96 zaměstnanci. (Viz. graf „Ostatní osobní náklady v tis. Kč“).

## Ostatní osobní náklady v tis. Kč



## Vývoj pohledávek z titulu dlužného nájemného

Vedení družstva i představenstvo se dlužnými pohledávkami z titulu nezaplaceného nájemného zabývalo intenzivně i po celý rok 2022. 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.

## Vývoj pohledávek z titulu dlužného nájemného

Vedení družstva i představenstvo se dlužnými pohledávkami z titulu nezaplaceného nájemného zabývalo intenzivně i po celý rok 2022. 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

Meziročně došlo ke zvýšení pohledávek z titulu dlužného nájemného o 123 378 Kč (pouze +7,6%) ovšem při nárůstu počtu dlužníků proti roku 2021 o 92 (+51,4%). Důvodem bylo navýšení poplatků za správu, kdy šlo relativně o malé částky, ale mnoho lidí si neaktualizovalo trvalé příkazy. Vytvořených organizačních opatření se držíme a jsou předpoklady k udržení příznivého vývoje i v následujících letech.

V průběhu roku 2022 byly dlužníkům členům družstva odeslána pouze 1 výstraha a žádný návrh na vyloučení z členství v družstvu.

U vlastníků bytových jednotek zůstává vymáhání pohledávek kvůli legislativě časově náročnější i složitější. Díky velmi aktivnímu přístupu právního zástupce družstva je čekací doba k prvnímu nařízenému jednání významně zkrácena. Právní zástupce družstva dále začal podávat elektronické platební rozkazy, což také výrazně zkracuje proces vymožení pohledávky.

Rozbor pohledávek – celkový přehled								
tab. 1	Výše dluhu k 31.12.2019 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2020 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2021 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2022 (Kč)	počet dlužníků
0 - 5.000	167 546	196	109 600	138	129 784	136	729 702	230
5.000 - 20.000	365 988	37	401 942	37	258 964	29	243 697	26
20.000 - 50.000	375 126	11	217 716	7	170 375	6	233 377	8
50.000 - 100.000	266 388	5	302 230	4	265 927	4	227 507	3
nad 100.000	862 353	6	922 764	6	797 029	4	911 174	4
<b>CELKEM</b>	<b>2 037 401</b>	<b>255</b>	<b>1 954 252</b>	<b>192</b>	<b>1 622 079</b>	<b>179</b>	<b>1 954 252</b>	<b>271</b>

Rozbor pohledávek – nájemníci členové družstva								
tab. 2	Výše dluhu k 31.12.2019 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2020 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2021 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2022 (Kč)	počet dlužníků
0 - 5.000	87 017	88	53 154	63	61 205	64	72 725	131
5.000 - 20.000	128 197	14	241 163	21	166 738	19	158 515	18
20.000 - 50.000	203 922	6	89 035	3	0	0	101 567	3
50.000 - 100.000	54 141	1	153 043	2	115 866	2	77 366	1
nad 100.000	622 057	4	683 945	4	659 081	3	729 297	3
<b>CELKEM</b>	<b>1 095 334</b>	<b>113</b>	<b>1 220 340</b>	<b>93</b>	<b>1 002 890</b>	<b>88</b>	<b>1 139 470</b>	<b>156</b>

Rozbor pohledávek – vlastníci bytových jednotek								
tab. 3	Výše dluhu k 31.12.2019 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2020 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2021 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2022 (Kč)	počet dlužníků
0 - 5.000	80 530	108	56 446	75	68 579	64	56 977	99
5.000 - 20.000	237 791	23	160 779	16	92 226	19	85 182	8
20.000 - 50.000	171 204	5	128 681	4	170 375	0	131 810	5
50.000 - 100.000	212 246	4	149 187	2	150 061	2	150 141	2
nad 100.000	240 296	2	238 819	2	137 948	3	181 877	1
<b>CELKEM</b>	<b>942 067</b>	<b>142</b>	<b>733 912</b>	<b>99</b>	<b>619 189</b>	<b>88</b>	<b>605 987</b>	<b>115</b>

# Výroční zpráva SBD Děčín za rok 2022

► pokračování ze strany 5

## 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 4 roky zaznamenáváme jen mírný nárůst, což odráží kvantitu již dokončených rekonstrukcí a modernizací bytových domů. K 31. 12. 2022 se pohybovala průměrná výše tvorby u samospráv družstva stále okolo 19 Kč/m<sup>2</sup>.

V oblasti úvěrové politiky můžeme konstatovat, že v roce 2022 byly splaceny dva úvěry na financování výstavby bytových objektů (anuita). V roce 2022 bylo provedeno 12 mimořádných splátek poskytnutých úvěrů na výstavbu bytových domů ve výši 137 tis. Kč. Doplaceny byly tři úvěry na zateplení.

Bylo provedeno 11 mimořádných splátek investičních úvěrů na zateplení v celkové výši 433 tis. Kč z důvodu převodů bytů do osobního vlastnictví.

Zůstatek anuitních úvěrů činí k 31. 12. 2022 celkem 1 485 tis. Kč. Zůstatky ostatních 12 úvěrových účtů dlouhodobých úvěrů činí celkem 11 329 tis. Kč. Jedná se o 11 úvěrů na zateplení, jeden úvěr na rekonstrukci garáží 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 splacení úvěrů ČMZRB. Družstvo čerpá pravidelně dotace na náhradu úroků dle uzavřených smluv. Za rok 2022 činily tyto dotace celkem 542 tis. Kč.

V další oblasti vytváření podmínek pro údržbu domů, tj. v poskytování vnitrodružstevních půjček, byly samosprávám poskytnuty 4 půjčky ve výši 1 400 tis. Kč. Zůstatek všech poskytnutých vnitrodružstevních půjček činí k 31. 12. 2022 celkem 7 253 tis. Kč (rámeček pro vnitrodružstevní půjčky je 25 000 tis. Kč).

Počet překlenovacích úvěrů pro SVJ je 4, splacen byl v r. 2022 jeden úvěr.

## 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.

V roce 2020 provádělo družstvo správu pro 89 SVJ s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 2 914 bytů, 57 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

Ke konci roku 2021 provádělo družstvo správu pro 97 SVJ s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 3 244 bytů, 57 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

Ke konci roku 2022 provádělo družstvo správu pro 99 SVJ s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 3 345 bytů, 57 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí

domu.

Z uvedeného počtu 97 SVJ družstvo vykonává funkci statutárního zástupce (předsedu) v 53 SVJ.

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 2022 bylo zpracováno a podáno rekordních celkem 33 návrhů (v r. 2015 to bylo 18 návrhů, v r. 2016 celkem 34, v r. 2017 bylo 28, v r. 2018 bylo 9, v r. 2019 bylo 27, v r. 2020 celkem 11 a v r. 2021 bylo 21) 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 2022

V roce 2022 Technický úsek SBD Děčín zajišťoval v rámci správy a provozu družstva pravidelnou údržbu bytového a nebytového fondu v majetku i správě STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN.

Jednalo se jak o zajišťování běžných oprav a kontrol, tak i o přípravě a plánování rozsáhlejších investičních akcí.

Investiční akce jsou připravovány v souladu s požadavky Stavebního zákona, což představuje zajištění projektových podkladů, vyjádření a stanoviska dotčených orgánů a vyřizování inženýrských činností, tj. Stavebních povolení. Připravené investiční akce jsou financovány dle stanov SBD Děčín z větší části z prostředků fondů oprav jednotlivých samospráv a SVJ případně i z vlastních zdrojů správy družstva, pomocí vnitrodružstevních půjček. Některé akce jsou realizovány za využití státních dotací.

Pracovníci technického úseku se dále podílejí na výběru dodavatelů pro jednotlivé akce, a to ve spolupráci se zástupci samospráv. Zástupci samospráv se následně účastní vyhodnocování výběrových řízení, aby byla zajištěna objektivita a nestrannost výběru. Dále pracovníci Technického úseku provádějí kontroly v průběhu staveb a technické dozory.

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

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

V roce 2022 se na samosprávách SBD provedlo 19 větších investičních akcí s celkovými náklady cca 18 mil. Kč.

## Technické oddělení zajišťovalo realizaci staveb a stavební dozor na akcích:

- Plynofikace vytápění BD Žerotínova 44 (SAM 901)
- Modernizace podzemních garáží v ul. Řetězové (SAM 263)
- Výměna kouřovodů v BD Stoliční 6 (SAM 511/2)
- Plynofikace vytápění BD Rakovnická 21, 23 (SAM 533)
- Regulace otopné soustavy a oprava hydroizolace BD Nálepková 293, 294 (SAM 581)
- Modernizace zateplení fasády BD Jezdecká 20, 22, 24 (SAM 529)
- Oprava vstupů a vestibulů v BD Jezdecká 3, 5, 7 (SAM 532)
- Zateplení štítu a utěsnění spár BD Pražská 405, 406 (SAM 313)
- Oprava vstupu a přístřešky nad vchodem BD Na Vyhliďce 319, 320 (SAM 291)
- Rekonstrukce výtahu v BD Hrdinů 367 (SAM 307)
- Rekonstrukce výtahu v BD Čsl. Partyzánů 379 (SAM 321)

# Výroční zpráva SBD Děčín za rok 2022

- Montáž sněhových zábran BD El. Krásnohorské 9 (SAM 589)
- Oplocení pozemku BD Prokopa Holého 25 (SAM 516)
- Výměna sklepních oken v BD Čsl. Partyzánů 370, 371 (SAM 309)
- Zasklení balkonů v BD V Sídlíšti 382, 383 (SAM 617)
- Výměna oken v BD Labská 12, 14 (SAM 506)

Bylo vyřízeno stavební povolení na výstavbu kotelen na samosprávách: 235 – Jezdecká 321/13 a 325 – Dvořákova 15, 17

Technické oddělení pravidelně sleduje možnosti využití státních dotací pro bytové domy. V roce 2022 Technický úsek zpracoval podklady pro žádost o dotaci na výstavbu čtyř výtahů v bytovém domě Teplická 249, 250, 251, z programu „Dům bez bariér“ v celkové výši 3.200.000,- Kč.

## Zpráva o pojistných událostech na objektech SBD Děčín za rok 2022

V roce 2022 řešil technický úsek SBD Děčín celkem 28 pojistných událostí u společnosti Kooperativa, a.s.

Poškození zateplení ptáky a hlodavci: Vyklování děr ptáky jsme řešili v roce 2022 celkem 5x, na SVJ a samosprávu bylo vyplaceno celkem 100.000,- Kč.

Živel: Silný vítr, déšť a obleva způsobila škodu ve 4 případech a bylo vyplaceno celkem 52.723,- Kč.

Vodovodní škoda – prasklé rozvody vody a topení: V 7 bytových domech, bytech i společných prostorách došlo k poškození stavebních součástí z důvodů prasklých společných částí jako jsou stoupačky vody, kanalizace nebo topení a pojišťovna odškodnila nájemce a vlastníky nebo objekty částkou 516.434,- Kč

Desinsekce: V roce 2022 jsme ve dvou případech využili i pojištění na desinsekci. Kooperativa a.s. vyplatila za tyto pojistné události 18.848,- Kč.

Vandalismus: 9. objektům se v roce 2022 nevyhnuli vandaloři a došlo k poškození majetku jak SVJ tak i SBD v celkové výši 93.222,- Kč. Jedná se hlavně o ty události, které Policie ČR dořešila.

V roce 2022 bylo pojišťovnou Kooperativa a.s., vyplaceno na účet SBD, jednotlivým SVJ a nájemcům či vlastníkům celkem 781.227,- 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 2022 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 2022 byla žadatelům odsouhlaseno celkem 78 žádostí o povolení stavebních úprav v bytech (viz souhrnný přehled a graf).

## Závěr

Lze konstatovat, že STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN v hodnoceném roce 2022, splnilo plánované úkoly uložené mu na

Shromáždění delegátů dne 8. června 2022.

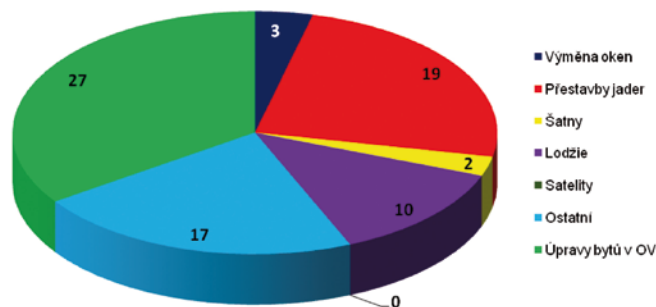
Základní sledovaný ukazatel, tj. hospodářský výsledek družstva za rok 2022 po zdanění byl splněn a dosáhl výše 583,7 tis. Kč.

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

## Souhrnný seznam povolených stavebních úprav za rok 2022

Druh stavební úpravy	Počet žadatelů
Výměna oken	3
Přestavby jader	19
Šatny	2
Lodžie	10
Satelity	0
Ostatní	17
Úpravy bytů v OV u SVJ	27
<b>CELKEM</b>	<b>78</b>

Stavební úpravy za rok 2022



## Návrh na rozdělení hospodářského výsledku roku 2022

Příděl střediskům bytového hospodářství, tj. samosprávám do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (v Kč)	307 805,91
Příděl do sociálního fondu (v Kč)	260 000,00
Příděl do nedělitelného fondu (v Kč)	15 909,76
<b>CELKEM (v Kč)</b>	<b>583 715,67</b>

## Návrh úpravy plánu na rok 2023 a plán na rok 2024

Ukazatel	skutečnost 2021	plán 2022	plán 2023
Počet zaměstnanců	12	12	12
Hospodářský výsledek v tis.Kč	584	500	500
Mzdové náklady v tis.Kč	7 152	7 900	7 900
Ost. osobní náklady v tis.Kč	1 853	2 400	2 400
z toho družstevní orgány v tis.Kč	395	430	430

Součástí této výroční zprávy je rozvaha v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2022, výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2022 a přílohy roční závěrky.

V Děčíně, dne 10. 05. 2023

Ing. Ivo Jeřábek, předseda představenstva  
Mgr. Soňa Milerová, člen představenstva

## I letos ověří naše účetnictví nezávislý auditor



### Delegáti rozhodli o auditu SBD Děčín.

Přestože podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb., § 20, nespadá naše družstvo mezi jednotky, které mají povinnost účetní závěrku mít ověřenou auditorem, představenstvo družstva doporučilo Shromáždění delegátů schválit ověření účetní závěrky i za rok 2023 nezávislým auditorem, podobně jako tomu bylo v minulých letech.

Delegáti návrhu představenstva a vedení družstva vyhověli a schválili na období roku 2023 ověření účetní závěrky statutárním auditorem Ing. Janem Houškou, č. licence 2475, v souladu se zákonem o auditech č. 93/2009 Sb.

Audit (z lat. Auditus = slyšení) znamená úřední přezkoumání a zhodnocení dokumentů, zejména účtů, nezávislou osobou. Účelem je zjistit, zda doklady podávají platné a spolehlivé informace o skutečnosti a obvykle také zhodnotit kvalitu vnitřní kontroly firmy a společnosti jako takové.

Redakce ZPRAVODAJE

## 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. 2022.

Kontrolní komise pracuje pod-

Dále je každoročně prováděna kontrola pohledávek na nájemném a služeb s ním spojených. Při kontrole provedené dne 22. 11. 2022 bylo zjištěno, že ve srovnání se stejným obdobím r. 2021, tj. k 30. 9., se snížily celkové pohledávky (nájemníci i vlastníci) o cca 144 tis. Kč, což představuje sniže-

vedena kontrola provozu služebních vozidel ve vazbě na dodržování příslušné Směrnice. Dále bylo řešeno případné dodržování formálních náležitostí u dokumentů SVJ spravovaných SBD se závěrem zajišťování této služby jednotlivými společenství vlastníků jednotek.

Dne 26. 4. 2023 byla provedena kontrola podkladů pro inventarizaci majetku, pohledávek a závazků k 31. 12. 2022

Byl vydán Příkaz ředitele č. 1/2022, 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 18. 5. 2023 provedena kontrola roční účetní závěrky vč. ověření dosaženého výsledku hospodaření za r. 2022, který je vykázan v rozvaze a výkazu zisku a ztrát k 31. 12. 2022. Namátkovým způsobem byly prověřeny účetní doklady zaúčtované začátkem roku z důvodu časového rozlišení a příp. možnosti úpravy hospodářského výsledku za rok 2022. 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. 2022 vč. návrhu na rozdělení hospodářského výsledku, jak je uvedeno ve výroční zprávě SBD za r. 2022.

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. 2022 byl splněn, z plánu na r. 2023 byly provedeny 3 kontroly. Za období od minulého shromáždění delegátů nebyla KK řešena žádná stížnost.

V Děčíně dne 6. 6. 2023

Eva Šmídová,  
předsedkyně KK SBD Děčín



le ročního plánu práce, který je sestavován tak, aby v průběhu dvou let byly prověřeny zejména finanční aktivity družstva. V případě potřeby hotovostních úhrad a nákupů je využívána platební karta, která je k dispozici u vedoucího ekonomického úseku.

ni o cca 9 %.

Na celkovém snížení pohledávek se v hodnoceném období podílí kategorie v rozmezí od 20 – 50 tis. Kč a kategorie nad 100 tis. Kč.

Pro doplnění uvádím, že k 31. 12. 2022 se zvýšily pohledávky ve srovnání se stejným obdobím r. 2021, a to o cca 123 tis. Kč, což činí zvýšení o 7,6 %.

Po projednání s vedením družstva bylo konstatováno, že je vymáhání nadále věnována soustavná pozornost. Jsou zaslány upomínky, sestavován splátkový kalendář, odesílány výstrahy, případně návrhy na vyloučení. Lze konstatovat, že stálým řešením pohledávek dochází k určité stabilitě výše dluhu, resp. objem dlužných částek se navýšil za minulý rok v minimální výši.

V minulém roce byla dále pro-

**Sběratel koupí**  
CD disky a LP gramodesky.  
I sbírku. Přijedu.  
**721 442 860**



## Vzpomínka na Františka Rybu



Té zprávě nemohl nikdo z nás uvěřit. Vždyť jsme jen pouhý jeden den předtím měli jednání Výboru rady v Novém Boru, které František Ryba řídil a byl plný pracovního elánu..

Ale stalo se... pan František Ryba, ředitel SBD Krušnohor Most a předseda rady BD severočeské oblasti zemřel dne 16. února 2024 ve věku nedožitých 63 let.

Moc hezky na svého ředitele vzpomínal v družstevním Zpravodaji kolektiv ekonomického úseku SBD Krušnohor Most:

„Na našeho pana ředitele budeme vzpomínat jako na člověka, který k nám byl vždy a za každé situace vstřícný, milý, přátelský, a to jak ve věcech pracovních, tak i soukromých. Nikdy se nestalo, aby kohoko-

liv z nás odmítl přijmout ve své kanceláři, aby něco slíbil a nesplnil nebo nepodal pomocnou ruku tomu, kdo potřeboval. S otcovskou péčí dohlížel desítky let na chod družstva a na všechny své zaměstnance.

Byl to šéf šéfů, ve kterém jsme měli zastání a pod jehož ochrannými křídly jsme byli vždy v bezpečí. Jako správný ředitel samozřejmě přísně vyžadoval, aby jeho zaměstnanci dodržovali nastavená pravidla, byli pečliví, asertivní, ale v první řadě loajální k družstvu i k jeho osobě. Tomu, kdo způsobil problém svou nepozorností nebo hloupostí, uměl rádně vyčinit tak, že si člověk mohl být jistý, že podruhé už stejnou chybu neudělá. Uměl také klást vážné otázky, pátrat po nejasnostech a trval vždy na jasném a přesném finálním vyřešení problému. Nesnášel lhaní, zlomyslnost a vyloženě si zoufal nad lidskou omezeností a hloupostí.

Dokázal své okolí nakazit svou mladickou veselostí. Byl výborným a vtipným vypravěčem a glosátorem a svým dokonalým přednesem dokázal strhnout dav posluchačů. Některé z jeho výroků jsou dnes již legendární. S ním se člověk

prostě nikdy nenudil.

Každému z nás se nezapomenutelně zapsal do srdce a do paměti. Jeho památka žije dál v díle, které vybudoval a které tu po sobě zanechal.

Z celého srdce děkujeme za vše, co pro nás udělal, a za čas, který jsme měli tu čest s ním strávit.“

Redakce ZPRAVODAJE

ZPRAVODAJ STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA

# Krušnohor

MĚSÍČNÍK • BŘEZEN 2024 • ROČNÍK XXVII. • ČÍSLO 3 (230) • ZDARMA

## Za Františkem Rybou

Dvoletí mi pár posledních slov na motivaci s dlouholetým ředitelem našeho družstva, Františkem Rybou. Nabízel by se začít jeho životními úspěchy, pracovními mezníky, proslulými jeho boomty, nánásně si na tomto místě dovolím předejít trošku jiný pohled, který neměla většina z vás možnost v průběhu posledních let sledovat a znát. Poslední roky totiž byl jak pro Františka Rybu, tak pro pár dalších lidí, ve znamení soudních a jiných řízení. Byla řečena na demní bídě, poslední roky bylo o zveřejňování různých karikatur a mnohdy i značně nevhodných narážek na jeho osobu a jeho rodinu, známé a přátele.

V posledním období jsme byli s ředitelem v každodenním kontaktu a měl jsem možnost sledovat, jak na něj působily kauzy, zveřejňování články a články věněné ze všech možných a nemožných stran. Musím říct, že byl v situace velmi náročné a složité, zvládl tímto tlakem bravurně čelit. Ředitel Ryba byl psychicky velmi silný člověk a měl jasnou představu o svém životě a svém odkazu. A nebyl jeho první ani poslední porážka, je otázkou, zda by ještě družstvo stálo a dýchalo tak, jak dýchá. Nikdy jsem neměl dojem, že to celé pak dělal pro svůj finanční profit, protože v každé náročné situaci, která musela na zaměstnance působit tak, že vlastně jim nic nelhozí a nemají se bát, že přijdou o práci a své životy. To také není úplně jednoduchá pozice, zůstat a úsměvat a navěnovat v klidu, když víte, že za pár minut budete kromě běžných provozních věcí řešit další složité problémy.

Rednecká žid, na které takto ráno udeřete, má sice své výhody, například, že vám někdo oděti něco k pít (láva ne, tu sepi). Na druhou stranu vás bezprostředně po ujednání téžá k řešení bezpočet drobností a zásadnějších věcí. A někdo se snažíte řešit obchodní věci ve prospěch družstva a družstevníků, stále se o sobě na různých místech dohazíte, co všechno děláte špatně, a to i třeba od osob, které řídíte v Mostě nebo v blízkosti, ale mají potřebu se k vám tendence vyjadřovat. Poslední roky byly pro Františka Rybu vyloženě o stresu a vysokém pracovním nasazení, což bezpochyby mělo vliv i na jeho zdravotní stav.

Musím říct, že se vždy najdou lidé, kteří o nás po naší smrti budou mluvit hezky, ale i ti, kteří o nás budou mluvit špatně a negativně. Paradoxní je, že čisto lidé, kteří se nám do očí za našeho života usmívali, patří spíše do té druhé skupiny. Život sám není černobílý, ani životní křivky a zlomové body našich životů, které někdy vyřešíme ne úplně ideálně, ale vždy, alespoň si to myslím, se o to snažíme. Našli jsme se někdy nemůžeme zavědět všem. Sami to bezpochyby zmlá, na druhou stranu nejen převalděl o tom, že hanzí a spínají drubých, tím spíš po jejich smrti, je cestou, kterou bychom vnitřně volali jako správnou.

Závěrem mi dovolte ještě jednu prosbu. Ať jste o Františka Rybu za jeho života smýšleli či mohli smýšlet jakkoliv, pokuste se přestat, že v jeho botách stojíte v posledních několika letech každé ráno a uvědomte si, co v těchto botách by scho-pen být, zajisti a družstvo přinést. A bylo toho opravdu mnoho. Odkaz Františka Ryby nepočívá (u družstva) v řízeních a soudních sporách, ale v tom, že věština z nás v průběhu těch posledních let ani nezaznamenal, že tyto spory běží. Družstvo fungovalo dál, nebylo zásadně ochromeno. A Františka Ryba ne- spočívá ani v tom, že se rodily různé příspěvky či články o jeho rodině, přátelích a známých, ani v karikaturách jeho osoby, ale spočívá v jeho vůli na pozistat rodinu, která z nemadri přišla o manžela, otce, dědečka, bratra, příša o blízkého a důležitého člověka. Vzpomente na Františka Rybu jako na takového člověka, který pod svou jednotlivých kroků čelil nemalo stávkám na svoji osobu, a i tak se snažil o co nejlepší výkon ve vedení družstva.

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO KRUŠNOHOR, ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY 1766, 434 01 MOST

## Nová zelená úsporám zvýhodní seniory

nová

zelená

úsporám

Bytové domy, ve kterých bydlí například senioři nebo příjemci příspěvku na bydlení, mohou být v rámci vybraných dotací z programu Nová zelená úsporám finančně zvýhodněny.

Lepší podmínky při žádosti o dotace získají i žadatelé z vyloučených oblastí nebo obce.

V případě bytových domů, které nás zajímají nejvíce, se zvýhodnění týká společenství vlastníků jednotek nebo družstev, kde jeden nebo více bytů obývají senioři, invalidní důchodci ve 3. stupni či lidé pobírající příspěvek na bydlení. Tyto

domácnosti často opravy brzdí, protože mají obavy, že se jim neúměrně zvedne nájem nebo příspěvky do fondu oprav.

Nově takový dům dostane v rámci dotace bonus až 150 tisíc korun na každou nízkopříjmovou domácnost. Bonus bude poskytnut zálohově. A není potřeba dokládat ani faktury za práce – realizace projektu se prokáže v závěrečné zprávě.

Žadatelé si pak nemusí brát tak vysoké úvěry nebo mohou poskytnuté prostředky použít jako mimořádnou splátku úvěru a tím výrazně snížit úroky.

Redakce ZPRAVODAJE

## Češi dluží sousedům na nedoplatcích 170 milionů korun, SVJ jsou bezmocná



Článek s tímto názvem přinesl před časem zpravodajský server iDnes.

Byť se našemu družstvu daří držet dlužné pohledávky již několik let na přijatelné úrovni, je potřeba být neustále na pozoru a s dlužníky se snažit dluhy řešit v co nejkratší době. V článku uvedená čísla jsou opravdu alarmující, proto jsme se rozhodli podstatnou část otisknout.

Dluh vůči bytovým družstvům a společenstvím vlastníků jednotek (SVJ) se v roce 2022 vyšplhal na téměř 170

milionů korun, vyplývá z dat Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD). Nedoplatky za energie či další služby musí mnohdy uhradit sousedé.

„Z analýzy dat našich členů vyplývá, že se výše pohledávek, i těch nedobytných, oproti předšlému roku výrazně zvýšila hlavně u nájemníků družstevních bytů. Alarmující pak je, že 53 procent celkového dluhu se nedaří dlouhodobě vymoci,“ uvedl předseda SČMBD Jan Vysloužil.

Třináct procent těchto dlužníků jsou podle něj chroničtí neplatiči. „Jde o ty případy, kdy se mnohdy i v řádu let nedaří vymoci dlužné částky, což působí velké problémy všem obyvatelům domu. Ti pak musí dopláct za svého souseda, aniž by se o to jakkoliv přičinili, jelikož souseda si vybrat nemůžete,“ doplnil Vysloužil.

Dluhy vznikají dlouhodobým neplacením záloh a poplatků spojených s užíváním bytů a správou společných částí domu. Pokud jeden člověk přestane

platit, musí se finance vzít z finančních rezerv domu. „To je ještě ten lepší případ, kdy daný dům nějaké naspořené finance má. Ty ale mají sloužit primárně ke zvelebování domu, a ne k umořování dluhů neplatících sousedů,“ zmínil Vysloužil.

Upozornil také, že SČMBD pracuje pouze s daty svých členů. Celkové množství pohledávek i dlužníků vůči správcům bytových domů bude podle něj v rámci Česka pravděpodobně výrazně vyšší.

Zdroj: iDnes

## SVJ může dlužníka odpojit od tepla a teplé vody

Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 20. února 2024 potvrdil, že SVJ má právo rozhodnout o odpojení vlastníka, který neplní své finanční závazky spojené s poskytováním služeb.

Toto rozhodnutí vychází z případu, kdy vlastník přestal platit za služby a SVJ rozhodlo o jeho odpojení od tepla a teplé vody.

Toto rozhodnutí významně posiluje pozici SVJ v boji proti neplatičům a umožňuje jim efektivněji spravovat bytové domy. Společenství vlastníků jednotek je právní osoba

vytvořená za účelem správy bytových domů a pozemků. Tvoří

ho všichni vlastníci jednotek v daném domě a jeho hlavním



O podobnou pohodu může snadno a rychle neplatičí vlastník přijít...

orgánem je shromáždění vlastníků. SVJ má za úkol poskytovat různé služby vlastníkům, jako je dodávka tepla, teplé vody, vody a další. Je klíčovým orgánem v procesu správy bytových domů a pozemků. Jeho rozhodnutí o poskytování služeb a rozúčtování nákladů ovlivňuje každého vlastníka v domě. Nedávné rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR však přináší novinku do tohoto procesu, výrazně posiluje práva SVJ a nabízí nový nástroj pro řešení problému s neplatiči...

Redakce ZPRAVODAJE,  
foto: homeincube

# Soudem nařízený nucený prodej bytu aneb jak se zbavit nepřizpůsobivých spolubydlících



## Rozhovor OHK s Ing. Jiřím Chárou, ředitelem SBD Děčín

V květnovém Zpravodaji pro občany statutárního města Děčín číslo 10/2023 vyšel zajímavý rozhovor Okresní hospodářské komory Děčín s ředitelem našeho družstva na téma, jak se zbavit nepřizpůsobivých spolubydlících, kteří si byt převodili do osobního vlastnictví.

Protože tento rozhovor dost možná ušel vaší pozornosti, a protože se týká problému se kterým se potýká mnoho našich členů i SVJ, přetiskujeme ho zde v nezkráceném znění.

**V červenci roku 2020 vstoupil v účinnost zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.**

Zákon, který dost dobře unikl vaší pozornosti, byl tato novelizace přináší jednu vítanou změnu zákona. Ta se týká změny možností společenství vlastníků jednotek (SVJ) ve vztahu k vlastníkovi bytové jednotky, který hrubě narušuje pořádek v domě.

V této souvislosti jsme se zeptali ředitele Stavebního bytového družstva Děčín Ing. Jiřího Cháry na jeho zkušenosti.

**OHK Děčín: Můžete čtenářům nastínit problematiku s**



**vlastníky, kteří ostatním lidem jenom škodí?**

Chára: Myslím, že tu situaci zná mnoho bydlících – vlastníků bytů pronajme lidem, kteří ostatním spolubydlícím v mžiku vytvoří z života peklo. V našich domech žije cca dvanáct tisíc bydlících, to je skoro čtvrtina všech obyvatel Děčína, takže se s podobnou situací setkáváme velice často.

**OHK Děčín: Jakou mají slušní lidé možnost se tomu bránit?**

Chára: Do roku 2020 bylo nutné, aby existovalo soudní rozhodnutí, které by ukládalo dotyčnému škodícímu vlastníkovi jednotky zdržet se takového jednání. Škodící vlastník bytu musel tuto soudem uloženou povinnost porušit tak, že to mělo podstatný negativní vliv na ostatní vlastníky bytů v domě. Teprve potom mohl soud nařídit nucený prodej bytu.

Splnění těchto podmínek bylo samozřejmě velice složité, a to již z toho důvodu, že zde musela být nejprve podána žaloba, na jejímž základě byla škodícímu vlastníku jeho činnost soudem zakázána. Nemůžeme se divit, že se nucený prodej bytu podle původní legislativy v praxi prakticky nevyužíval a ti co domu škodili se nám jen smáli.

**OHK Děčín: Zlepšil tedy nový zákon postavení slušných bydlících?**

Chára: Ano, výrazně! V uvedené novele je proces nuceného prodeje opravdu výrazně zjednodušen. Odpadá totiž nutnost žalovat škodícího vlastníka jednotky a dosáhnout vydání vykonatelného rozhodnutí soudem.

Pokud nyní ve vašem domě škodící vlastník podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon práv ostatním vlastníkům jednotek třeba tím, že byt pronajímá nepřizpůsobivým, kteří nerespektují základní pravidla společného soužití, ruší noční klid, znečišťují nebo poškozují společné části domu apod. je postup, jak se podobného škodíče zbavit následující.

Společenství vlastníků nejprve jednoduše zašle dotyčnému písemnou výstrahu. Tato výstraha musí obsahovat důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzvu, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil. A musí mu býti dána alespoň třicetidenní lhůta k nápravě svého chování. Je dobré si uvědomit, že porušováním povinností vlast-

níka může být i nekonání, tedy např. když vlastník neudrhuje jednotku v odpovídajícím technickém stavu.

Pak již může SVJ rovnou navrhnout nucený prodej. Podmínkou podání této žaloby je, že s ní souhlasí nadpoloviční většina všech vlastníků jednotek. K hlasu vlastníka jednotky nebo jednotek, o jejímž prodeji se rozhoduje se samozřejmě nepřihlíží.

**OHK Děčín: Můžete tedy krátce shrnout výhodu současného stavu?**

Chára: Řekl bych, že zákon 163/2020 Sb. není dosud v širším povědomí lidí, přestože výrazně zjednodušuje cestu k tomu, jak se zbavit těch majitelů bytů, kteří (nebo jejich podnájemci) ostatním jen škodí. Je to škoda. Nyní totiž stačí aby SVJ dotyčného vyzvalo k nápravě a pokud ten výzvu nesplní, může se SVJ přímo obrátit na soud se žalobou na nucený prodej jednotky. Osobně očekávám, že by se zmíněný zákon mohl stát i dostatečnou zbraní proti tzv. obchodníkům s chudobou.

OHK Děčín: Děkuje se za rozhovor.

Zdroj: Zpravodaj MM Děčín, č. 10/2023

# První letošní jednání Výboru rady bytových družstev severočeské oblasti

Ve čtvrtek dne 15. února 2024 se v zasedací místnosti Sklářské restaurace Huť Nový Bor uskutečnilo první letošní zasedání Výboru rady bytových družstev severočeské oblasti.

Účast ředitelů a předsedů jednotlivých družstev byla opravdu vysoká a čekal na ně pracovní velmi nabitý program.

Jednání Výboru rady zahájil a řídil předseda rady pan František Ryba, ředitel SBD Krušnohor Most, společně s členem představenstva svazu panem Miroslavem Matějkou, předsedou OSBD Liberec.

Před jednáním obdrželi účastníci Zpravodaje družstev SBD Krušnohor Most, OSBD Česká Lípa a časopis svazu: Bytová družstva – SVJ – Správa domů č.1/2024.

Program jednání výboru rady byl následující:

- 1) Úvod – zahájení,
- 2) Informace ze svazu pro předsedy a ředitele družstev po jednání představenstva svazu dne 6. 2. 2024, informace z jednání kontrolní komise i z ostatních komisí svazu,
- 3) Činnost rady v 1. pololetí roku 2024, plán akcí na nadcházející období,
- 4) Aktuální informace a zkušenosti z praxe jednotlivých bytových družstev a SVJ,
- 5) Diskuse a závěry jednání



**Za předsednickým stolem** zleva Ing. Petr Mertin, ředitel OSBD Česká Lípa; pan Miroslav Matějka, člen představenstva svazu a předseda OSBD Liberec; pan František Ryba, předseda rady a ředitel SBD Krušnohor Most a Ing. Ladislav Chalupný, ředitel úřadu rady.

výboru rady.

V úvodu předseda rady pan Ryba přivítal milého hosta, a to Ing. Davida Kočiše, předsedu představenstva družstva

SBD Mír Teplice. Ing. Kočiš kontaktoval naši radu s tím, že SBD Mír Teplice má zájem s naší radou spolupracovat. Zhruba před 20 lety totiž tep-

lické družstvo pod předchozím vedením přešlo ke středočeské radě. První kroky potřebné k přechodu z rady středočeské do rady severočeské už byly učiněny.

Následovalo jednání podle schváleného programu a postupně došlo k projednání všech bodů.

Závěr prvního letošního jednání rady provedl pan František Ryba. Poděkoval všem přítomným ředitelům a předsedům za vysokou účast a důstojný průběh jednání.

*Redakce ZPRAVODAJE*

**Bohužel, nikdo z nás netušil, že pana Františka Rybu vidíme naposledy...**

**Pouhý den nato nás všechny zasáhla naprosto nečekaná a zdrcující zpráva. Předseda Severočeské rady, náš dlouholetý přítel a kolega pan František Ryba, náhle a nečekaně zemřel ve věku nedožitých 63 let. Čest jeho památce.**



**Pohled do jednacího sálu v Novém Boru.** Nikdo z nás netušil, že je to poslední setkání s naším předsedou, panem Františkem Rybou...

## Jednání Výboru rady bytových družstev severočeské oblasti

Dne 11. 4. 2024 se v zasedací místnosti SČMBD – ÚR BD v Ústí nad Labem uskutečnilo další jednání Výboru rady bytových družstev severočeské oblasti.

Za SČMBD Praha se jednání zúčastnil předseda SČMBD Ing. Jan Vysloužil, Ing. Martin Hanák – ředitel metodického odboru a Mgr. Kateřina Horáková – vedoucí právního oddělení svazu.

Jednání Výboru rady zahájil a řídil člen představenstva svazu za severočeskou radu pan Miroslav Matějka, předseda OSBD Liberec. V úvodu přivítal zástupce družstev a svazu a následně vyzval přítomné k uctění památky minutou ticha dlouholetého člena a předsedy severočeské rady pana Františka Ryby, ředitele a místopředsedy SBD Krušnohor Most, který nečekaně zemřel dne 16. 2. 2024.

Program výboru rady byl následující:

- 1) Úvod - zahájení.
- 2) Činnost rady za uplynulé období, projednání aktuální problematiky.
- 3) Informace k představenstvu svazu dne 16. – 17. 4. 2024 a aktuality ze svazu.
- 4) Diskuse, různé, závěr VR.

V průběhu jednání výboru rady postupně vystoupili k

jednotlivým bodům programu všichni zástupci svazu, nechyběl ani obsáhlý blok k novým či připravovaným zákonům a z nich vyplývajícím povinnostem družstev a SVJ.

Dobrou zprávou je, že již od počátku roku se nově účastní našich jednání jako host i předseda představenstva SBD Mír Teplice, Ing. David Kočíš.

*Redakce ZPRAVODAJE*



Za předsednickým stolem zleva Ing. Martin Hanák, ředitel metodického odboru; Mgr. Kateřina Horáková, vedoucí právního oddělení svazu; Ing. Jan Vysloužil, předseda SČMBD; pan Miroslav Matějka, člen představenstva svazu a předseda OSBD Liberec a Ing. Ladislav Chalupný, ředitel úřadu rady.



Několik momentek z jednání severočeské rady bytových družstev.

# Určité nepohodlí od sousedů musíte strpět

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



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

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

## Jaká je ochrana?

V praxi se sousedské spory objevují často, ostatně to jasně vyplývá i z naší ankety (najdete ji na jiném místě Zpravodaje). Ochrana proti imisím poskytuje občanský zákoník. Bránit se lze ovšem až tehdy, nastal-li již škodlivý účinek (nejde tedy o preventivní ochranu). To za prvé.

A za druhé občanský zákoník nově rozlišuje, zda jde o imisi přímou nebo nepřímou. Zatímco přímé imise jsou bez dalšího zakázány a nezáleží dokonce ani na tom, jak moc obtěžují, tak nepřímé imise nejsou zakázány vždy, ale jen tehdy, pokud jsou nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují jiného vlastníka v daném místě. Jinými slovy -

člověk musí určité nepohodlí od sousedů strpět. Těžko totiž můžete chtít, aby byl v paneláku absolutní klid. Za chybnou konstrukci tohoto typu domů váš soused určitě nemůže.

## Co je přímá a co nepřímá imise?

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

Poččetnější skupinou případů jsou nepřímé imise, například kdy k vám kouř zaneše vítr, pach stoupá z otevřeného okna pod vámi nebo hluk přenáší rozvody tepla nebo panely. Výčet nepřímých imisí nebude nikdy konečný. Je jimi vše, co vás nějak obtěžuje, ale nespadá to do imisí přímých. Pro případnou ochranu proti nim je pak zcela nezbytné posouzení, zda jsou v místě a čase nepřiměřené a omezují ostatní podstatně.

## Kdy lze hovořit o nepřiměřenosti místním poměrům?

Na to jednoduchá odpověď



**Soužití v panelovém domě vyžaduje často velkou míru tolerance.** Článek vyšel ve Zpravodaji již před pěti lety, ale vzhledem k častým dotazům na toto téma jsme se rozhodli jej znovu připomenout.

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

Navíc se musí přihlídnout k místním poměrům, a ty jsou různé – jinak se budou posuzovat účinky chovu hospodářských zvířat ve městě a na venkově, častá hlučná hudební produkce v oblasti, kde se soustředí bary a podobné podniky a v malém městě či vilové čtvrti. Také bude soud jinak posuzovat účinky nějakých exhalací v průmyslové části města a v lázeňské oblasti.

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

Určitý návod přinesl před časem server bydleni/idnes.cz. Shrnuj jej do osmi krátkých doporučení > >

## Nejlepší řešení?

### 1. Budte tolerantní

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

### 2. Izolujte hluk

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

### 3. Informujte sousedy o stavebních pracích

O stavebních pracích sousedy předem informujte, například vývěskou v domě, a omluvte se jim za případný hluk či nepořádek, který s úpravami bude souviset.

### 4. Nesázejte stromy k plotu

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

### 5. Nedělejte naschvál

Vyhňte se naschválům a provokacím, křiku či hlasitě hudebě pouštěné například těsně před začátkem nočního klidu. Ruší-li vás hluk od sousedů, nebouchejte smetákem do stropu či do tělesa topení, ale dojděte je na hluk upozornit osobně.

### 6. Snažte se o domluvu

Vždy se snažte nejdříve o domluvu. Soused si totiž často ani nemusí uvědomovat, že se dopouští něčeho závažného. Často postačí i taktíni upozornění. Někdy zase pomůže písemná dohoda.

### 7. Vyvarujte se násilí

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

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

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

## Nejčastější příčiny špatných sousedských vztahů

V loňském roce proběhl zajímavý průzkum sousedských vztahů, který provedla společnost Finep.

Mezilidské vztahy patří k nejdůležitějším faktorům, které ovlivňují naši spokojenost se stávajícím bydlením.

V závěrečné zprávě se kromě jiného uvádí: „Na sídlištích a v činžovních domech už často odešli původní majitelé a své byty začali pronajímat. Nájemníci se pak v anonymním prostředí chovají tak, jak by si ve svém nikdy nedovolili. Vztahy mezi lidmi se rok od roku vyostřují. Bydlící chtějí stále více soukromí a odmítají dělat kompromisy. Zhoršuje se také chování jednotlivců. To, co by si problémový soused ještě před několika lety sotva dovolil, je dnes o něco běžnější. Například



hrubé chování bylo ještě před dvěma lety naprostou výjimkou. Dnes je na vzestupu.“

Zde jsou výsledky průzkumu

„Nejčastější příčiny špatných sousedských vztahů“

(Poznámka: Téměř všichni dotázaní uvedli více než jeden

důvod problematických sousedských vztahů. Proto je součet všech odpovědí vyšší než 100 procent.)

1. Nadměrný hluk 85 %
2. Špatné hygienické návyky, znečišťování společných prostor 40 %
3. Obtěžování pachy (vaření, domácí zvířata, kouření apod.) 31 %
4. Drobné sousedské nashvály 14 %
5. Hrubé chování (nadávky, urážky, hádky) 8 %
6. Agresivní chování (fyzický útok, zastrašování) 2 %
7. Ostatní, výše neuvedené 39 %

Dá se říci, že výsledky průzkumu společnosti Finep téměř přesně odráží i nejbolestivější problémy našich bydlících...

*Redakce Zpravodaje*

## Nové povinnosti vlastníků bytů

**Zákon č. 163/2020 Sb, tedy zákon, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony je v účinnosti již od 1.7.2020, přesto do povědomí mnoha vlastníků ještě nevstoupil. Přitom přináší dost podstatných změn, které se přímo dotýkají vlastnických**

**práv majitelů bytů.**

O tom, že díky této novele je možné vlastníku uložit nucený prodej jeho bytu píšeme na jiném místě tohoto Zpravodaje.

Další oblastí, které se dotýká předmětná novela je taktéž údržba či oprava společných částí, které slouží k výlučnému užívání vlastníka. Mezi tyto společné prostory lze za-

řadit např. balkon či radiátor. Vlastníkovi zůstává oprávnění vykonávat pouze drobné opravy, v rámci více intenzivních oprav je nutné obracet se na SVJ. Hlavním cílem je zamezení nekontrolovatelným stavebním úpravám jednotek, které by mohly ve svém důsledku poškodit i celou budovu. V téže souvislosti má nově vlast-

ník bytové jednotky v souladu s § 1182 občanského zákoníku povinnost o veškerých stavebních úpravách v bytové jednotce informovat SVJ, které takový stav ověří.

Taktéž je vhodné upozornit na zpřesnění ustanovení § 1177 občanského zákoníku, týkající se informační povinnosti vlastníka bytové jednotky. Předmětnou novelou má nový vlastník povinnost sdělit SVJ nejen údaje o své osobě, tj. své jméno a bydliště, ovšem v případě, že svoji bytovou jednotku přenechává jiné osobě na dobu delší než přechodnou např. do nájmu, sdělí SVJ počet užívajících osob, jejich jména a bydliště. K této úpravě došlo zejména z bezpečnostních důvodů, a to např. pro účely případného zásahu hasičů a nutnosti evakuace.

Je v zájmu všech vlastníků, aby vývoj legislativy ČR pečlivě sledovali. A zajímali se nejen o svá práva, ale zejména o své povinnosti.

*Redakce ZPRAVODAJE*



**Obrázek z úspěšného českého filmu Vlastníci.** I shlednutí tohoto dnes už téměř kultovního filmu by mělo patřit mezi základní povinnosti každého vlastníka...

## Neoprávněné užívání společných prostor

**Zabraná sušárna, místo kočárkárny nepovolená posilovna, v mandlovně sklad nábytku...**

Že vám to něco připomíná? Není divu – neoprávněné užívání společných prostor domů patří mezi časté problémy nejedné samosprávy či SVJ.

Asi nejčastěji se tento problém týká sušárny, zejména těch, které jsou v jednotlivých patrech domu. Sušárna slouží výhradně k sušení prádla, žádný vlastník jednotky nesmí omezovat ostatní vlastníky jednotek v užívání sušárny. Nikdo nemá tedy žádný nárok kamkoliv cokoliv umístit a využívat jakoukoliv společnou místnost pouze pro sebe.

Upravuje to i NOZ v § 1175: „Vlastník jednotky má právo užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.“

Vyloučení spoluvlastníci z užívání společné věci mají právo po dotyčném požadovat náhradu v penězích. Výše pří-

padné náhrady by se určila jako nájemné v místě a čase obvyklé za obdobný předmět nájmu, a to až tři roky zpětně.

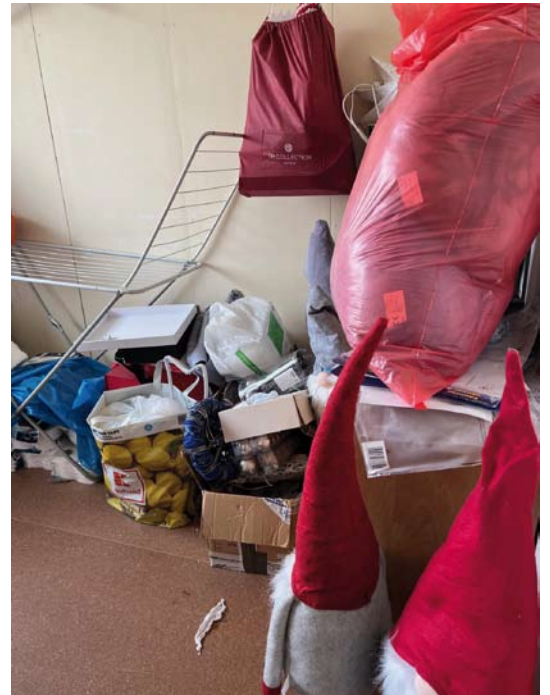
V případě, kdy by dotyčný taktó stanovené nájemné neuhradil v stanoveném termínu, bude částka předána k exekuci-

nímu vymáhání, čímž vzniknou viníkovi další nemalé finanční náklady.

Kromě toho se tímto jednáním dotyčný dopouští hrubého porušování Smlouvy o správě a Domovního řádu. Jak už jsme mnohokrát zdůrazňovali, nová

legislativa, platná od 1.1.2014, zpřísňuje v určitých ohledech možné dopady na majitele bytu, včetně možnosti nuceného prodeje bytu.

*Redakce ZPRAVODAJE*



**Takto společné sušárny prádla rozhodně vypadat nemají.** Toho, kdo si tam neoprávněně odkládá nepotřebné věci, to může nakonec vyjít pěkně draho...

## Vláda zrušila finanční injekci pro teplárny

**Vláda před koncem loňského roku rozhodla o zrušení již schválené podpory tepláren ve výši 17 miliard korun.**

Peníze měly teplárenské společnosti následně promítnout do snížení cen tepelné energie pro zákazníky. Zrušení dotací je součástí úsporných opatření vlády.

Podle Teplárenského sdružení ČR vláda zrušením podpory hodila zákazníky tepláren přes palubu, protože teplárny měly fungovat pouze jako distributor podpory na zákazníky.

„Rušení podpory se tepláren tedy nijak nedotkne. Utrpí zákazníci, kteří nedostanou kompenzaci, kterou jim vláda rok předtím slíbila,“ řekl předseda výkonné rady Teplá-

renského sdružení ČR Mirek Topolánek.

Vládě dále vyčítá, že neplní své programové prohlášení, když selhává při vytváření podmínek pro transformaci teplárenství. Podle sdružení bude

mít její rozhodnutí následky i na pověst Česka u Evropské komise, na kterou byl vyvíjen tlak, aby podporu schválila co nejdříve.

„Pro vyplacení této podpory byly vypracovány a připraveny

výzvy ve spolupráci s Energetickým regulačním úřadem a Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže již začátkem loňského roku. Všechny podmínky pro spuštění tohoto nového programu byly splněny a byla získána i notifikace podpory u Evropské komise. Ministr Síkela však nechal čtyři měsíce zákazníky tepláren v nejistotě a pak vládě navrhl, aby i tuto druhou podporu zrušila. V Kocourkově by měli určitě radost, ale my se z takového výsledku radovat moc nemůžeme,“ podotkl Topolánek.

Jaký dopad bude mít výše uvedené na poskytovatele tepla v Děčíně zatím nevíme...

*Redakce ZPRAVODAJE*



**Centrální dodávka tepla a teplé vody** pro uživatele v Děčíně má na starosti společnost TERMO Děčín, a.s.



# I postupné investice vedou ke zvýšení komfortu bydlení

Postupnými kroky zlepšujeme komfort bydlení na samosprávě 271 - Na Pěšině 262, 263 v Bynově.



Rozhodli jsme se vyměnit již nevyhovující vstupní dveře do bytových jednotek a zvenčí pak objednat očištění fasády od mečů a dalších nečistot.

Postupné investice nám umožňují zlepšovat komfort bydlení, bezpečnost, a tím samozřejmě zhodnocovat majetek nás všech. Důležité je, že lidé mají pro takové kroky pochopení a jsou schopni se dohodnout. Důkazem je například zrušení „společných“ lodžii na severní straně objektu, které prospělo technickému stavu pláště budovy a do budoucna značně sníží náklady na údržbu.

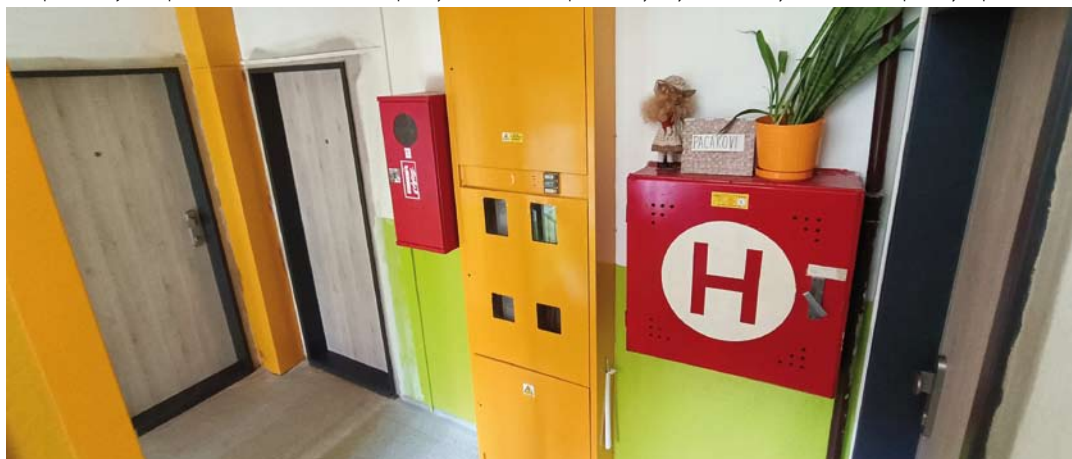
Zateplení pláště, střechy a rekonstrukci výtahů máme za sebou, a to včetně splacení půjčky, která obě akce z části financovala. Vhodně zvolený postup investic a údržby prodlužuje životnost domu a jeho částí, přináší výsledky a úspory nejen bydlícím, ale také ve fondu oprav. To umožňuje další kroky ke zlepšení bydlení.

Postupně jsme zjistili, že vstupní dveře do bytových jednotek byly různým způsobem poškozeny a nevyhovovaly již ani svými izolačními, protipožárními, ale i estetickými vlastnostmi.

Na jaře roku 2023 tak došlo k jejich kompletní výměně společností Boulitz z Jirkova. Akce byla realizována vždy po dvou patrech za den. Vyskytly se sice



Horní snímek ukazuje stav vchoových dveří do BJ před výměnou. Spodní pak po výměně a zapravení, avšak před výmalbou. Levý snímek pak ukazuje stav původních dveří. Některé se rozpadaly v rukách. Pouze pár kusů bylo vyčleněno na výměnu dveří ve společných prostorách.



Mytí fasády domu vyžadovalo kvůli parkujícím vozidlům veřejný zábor a dále už jen vodovodní přípojku s průtokem vhodným k tlakovému čištění.

dílní problémy, ale firma se k nedostatkům postavila čelem a řešila je operativně v průběhu realizace. Termín byl dodržen a s odstupem nutným k vyvržení použitých materiálů došlo k výmalbě chodby, která celou akci podtrhla. Konečný výsledek je bydlícími hodnocen velmi pozitivně.

Před zhruba dvanácti lety prošel dům částečnou rekonstrukcí provedenou společností Termo+ Holding následovanou kompletní rekonstrukcí výtahů realizovanou firmou Helgos. Součástí rekonstrukce bylo mj. i zateplení fasády a střechy. Aby fasáda rekonstruovaná před dvanácti lety vydržela co možná nejdéle, objednali jsme její ošetření společností Umyjemto. Výsledek opravdu předčil očekávání a realizujícím zaměstnancům firmy patří poděkování za dobře odvedenou práci. Fasáda vypadá jako nová. Je jen škoda, že se k akci nepřipojilo i vedlejší SVJ.

► pokračování na straně 18

# I postupné investice vedou ke zvýšení komfortu bydlení

► pokračování ze strany 17

Dále jsme na žádost zejména starších osob bydlících v domě opustili úklid svépomocí a zvolili dodavatelský způsob. To přineslo výhody v podobě odstranění nestejného přístupu bydlících k úklidu a lepší kontrole. Na druhou stranu tak ale dochází k posílení trendu odci-



Na snímcích můžete jasně rozeznat umytou fasádu samosprávy 271. Součástí mytí bylo i ošetření povrchu proti šíření mečů. Výsledek mluví za vše.

zení některých lidí vůči společné správě nemovitosti.

Správa nemovitosti je během na dlouhou trať. Máme toho

ještě mnoho před sebou. Ale společným úsilím a s dostatečnou výší odvodu do fondu oprav se nám jistě bude dařit

náš dům i nadále postupně zlepšovat.

*Ladislav Neuman,  
předseda samosprávy 271*



## Čekají nás povinná parkovací místa pro kola

**EU chystá novinku v oblasti parkování bicyklů. Každý nový nebo zrekonstruovaný byt bude muset mít minimálně dvě stání pro kola.**



byt nejméně dvě stání pro kola. Znamená to, že s novou směrnicí EU bude mít téměř každý obyvatel dotčeného domu přístup k parkování kol.

Požadavek EU vyplývající z

předběžné dohody zasahuje do stavby nebo rekonstrukce také kancelářských budov, kde má jít cca o 10 % celkové kapacity, které bude určeno pro parkování jízdních kol.

Členské státy EU také budou mít možnost omezit či upravit počet stání pro kola v konkrétních typech nebytových či bytových budov, k nimž se obvykle na kole nejezdí.



Možností řešení nových požadavků na povinná parkovací místa pro kola je opravdu hodně, některé už jsou realizovány i v různých městech ČR.

Do směrnice jsou zahrnuta i další ustanovení, jako například poskytování infrastruktury pro nabíjení elektrických kol a polohování kabeláže usnadní přístup k jejich dobíjení. Vznikne vyšší počet dobíjecích stanic s inteligentním či obousměrným nabíjením. Fungovat má tzv. právo na připojení, kdy členské státy budou nuceny odstranit překážky bránící instalaci dobíjecích stanic.

Existuje předpoklad, že směrnice bude zákonodárci (Evropskou radou a Evropským parlamentem) přijata v nejbližší době. Po zveřejnění v Úředním věstníku EU a vstupu v platnost budou mít členské státy 24 měsíců na provedení směrnice EU.

*Redakce ZPRAVODAJE  
S využitím různých veřejných zdrojů*

## Umělá inteligence



### WIKIPEDIA The Free Encyclopedia

Několikrát jsme se již v tomto čísle Zpravodaje dotkli fenoménu umělé inteligence (AI). Je to věc, která zaměstnává stále více světových kapacit, neboť se hledá způsob, jak se k AI vůbec stavět, jak s ní nakládat atd. Je to tím, že její využití, kromě nesporných pozitiv, přináší i řadu naléhavých a znepokojujících otázek. Problémů kolem AI je opravdu mnoho, třeba že AI nerozezná, co je pravda.

Tady je alespoň část informací k umělé inteligenci, jak jsou zpracované na WIKIPEDII.

Umělá inteligence (artificial intelligence, AI) je obor informatiky zabývající se tvorbou systémů řešících komplexní úlohy jako je rozpoznávání či klasifikace, např. v oblastech zpracování obrazu (ve formě pixelů) či zpracování psaného textu či mluveného jazyka (ve formě počítačového kódu), nebo plánování či řízení na základě zpracování velkých objemů dat.

- Úzká umělá inteligence (Narrow Artificial Intelligence (NAI)) či „slabá AI“ odkazuje na systémy zaměřené na řešení jediné úzce vymezené úlohy. Mezi příklady NAI patří internetová boti nebo virtuální asistent Apple nazvaný Siri.

- Obecná umělá inteligence (Artificial General Intelligence (AGI)) či „silná AI“ odkazuje na systémy řešící úlohy stejně dobře nebo dokonce lépe než člověk a řeší je bez nutnosti předchozího učení jednotlivých úzce vymezených úloh. AGI spojující „lidské“ flexibilní myšlení a uvažování se super rychlým zpracováním dat by se mohla stát realitou podmíněnou úspěšným vývojem kvan-

tových počítačů.

Problematika

- Problémem je, že se AI chová jako černá skříňka. Volá se proto po vysvětlitelné AI (XAI).

- AI může odstranit lidské kognitivní zkreslení. Může ovšem zavést vlastní zkreslení. Lidské i umělé myšlení tedy lze i podvést. Záleží na způsobu výběru dat k učení. Umělá inteligence tak může být například zpolitizována.

- AI nepozná, co je pravda.

- Existují výpočetní problémy, které nelze vyřešit bez ohledu na

EU zvažuje zakázat či omezit umělou inteligenci při identifikaci lidí na veřejnosti.

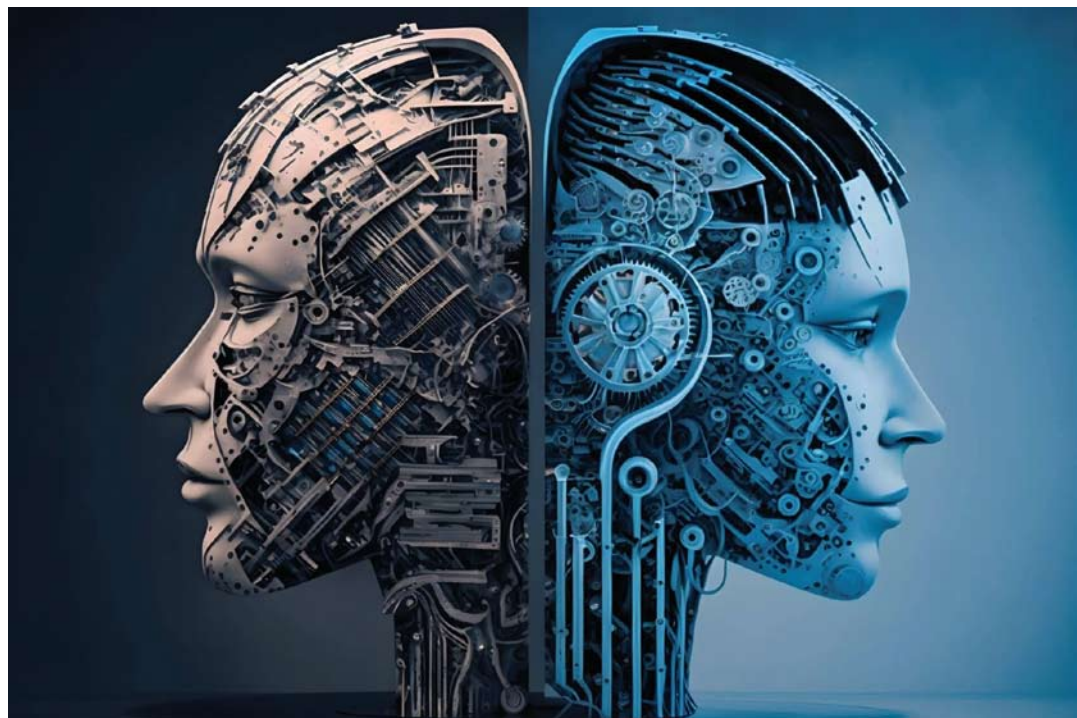
Problém zakazu diskriminace je v tom, že diskriminace je chování, preference určitých hodnot, kategorií či parametrů, které běžné lidé volí, bez toho, aniž by si toho byli vědomi. Často je toto diskriminační chování objeveno, až když se na základě dat z takového chování učí umělá inteligence. Tento problém se projevil např. v oddělení lidských zdrojů společnosti Amazon, jejichž systém vyhodnotil pohlaví jako

jeden z výběrových parametrů a životopisy žen hodnotil tak, že jim dával záporné body. To bylo proto, že pro učení byla použita data, která často mapovala technické pozice, na které se častěji hlásili muži.

Existuje i právní problematika, protože umělá inteligence se učí i na dílech podléhající autorskému právu. V USA tak vyvstává otázka, do jaké míry je to fair use.

Spotřeba energie je u AI značná.

*Zdroj Wikipedie*



Co vše nám umělá inteligence nachystá do budoucna? Nezbývá nám, nežli se nechat překvapit...

výpočetní výkon a dobu běhu, které limitují umělou inteligenci.

- Protože technologie mohou být pro člověka nebezpečné, formulovala koncem dubna 2019 Evropská komise etické zásady vývoje systémů s umělou inteligencí:

- Možnost řízení a dohledu ze strany člověka;
- Robustnost a bezpečnost;
- Ochrana soukromí a dat;
- Transparentnost;
- Zákaz diskriminace a rovné zacházení;
- Společenský a environmentální prospěch;
- Odpovědnost.

## Slovo k zamyšlení: Tentokrát o domově

*„Budte vděční za domov, který máte, a vězte, že v této chvíli máte všechno, co potřebujete...“*

*Sarah Ban Breathnach*



Sarah Ban Breathnach je nejprodávavější autorkou, filantropkou a veřejnou řečnicí. Je autorkou třinácti knih, včetně Simple Abundance: A Daybook of Comfort and Joy, která strávila více než dva roky

na seznamu The New York Times Best Seller, kde si rok držela pozici číslo jedna.

Ban Breathnach se narodila 5. května 1947 ve Westbury v New Yorku. V roce 1995 založila charitativní fond Simple Abundance, který pomohl více než 100 neziskovým organizacím udělením finanční podpory přes 1 milion dolarů. Tři roky poté založila stejnojmenné vydavatelství se záměrem vydávat knihy na trhu spirituality a životního stylu.

*Redakce ZPRAVODAJE*

## Pracovní cesta severočeské rady do společnosti STO

Ve dnech 10. až 12. října 2023 se uskutečnila dlouho připravovaná pracovní exkurze Výboru rady severočeské oblasti do významné evropské firmy STO SE & Co. v Stühlingenu.

Firma STO je jedním z nejvýznamnějších výrobců produktů pro nátěry budov. Krom toho je společnost STO lídrem

v oblasti kontaktních zateplovacích systémů, povrchových úprav a materiálů pro sanaci betonových konstrukcí. Materiálů, které i naše družstvo hojně využívá. Historie firmy STO sahá až do roku 1835. V roce 1988 registruje název STO AG a od roku 1993 spolupracuje s ústeckou firmou TERMO +

Holding, která realizovala několik úspěšných revitalizací i u nás.

Hlavním programem byly přednášky majitelů firmy a exkurze výrobních provozů. Vše se zaměřením na obchodní směry společnosti, nové produkty a rovněž na ekologii a udržitelnost.

V souvislosti s právě probíhajícími MS v ledním hokeji (psáno 19.5.2024) je zde ještě jedna zajímavost. Na jedné ze společných fotografií účastníků exkurze se objevil i nejznámější fanoušek sportovních, a především hokejových klání, Fantomas. Kde se tam vzal, těžko říci...



Hlavní náplní exkurze byly prohlídky výrobních provozů s odborným výkladem.



## Trnitá cesta k vlastní domovní kotelně

**Když se vlastníci SVJ Růžová 364, 365, 366, 367, 368 v roce 2016 začali prvně bavit o možné výstavbě vlastní domovní kotelny, aby tak ušetřily nemalé náklady na teplo a ohřev teplé vody, jistě nečekali, že do zhotovení díla uplyne neuvěřitelných osm let!**

Až dne 1.4.2019, po třech letech dohadů, byla na návrh Ing. Jiřího Cháry jmenována pracovní komise, která měla zjistit skutečný stav nákladů, úspor či případných problémů u objektů s již provozovanou domovní kotelnou a s výsledky svého šetření seznámit vlastníky. Do komise byli jmenováni:

pan Otakar Horák, paní Eva Šmídová, paní Vladimíra Šírová, pan Ing. Luděk Vašák a pan Petr Čubr.

Dne 7.1.2020 přednesla zprávu pracovní komise paní Vladimíra Šírová, seznámila přítomné s činností komise od minulého shromáždění, s výsledky prověření podkladů k provozovaným kotelnám i praktickou prohlídkou domovní kotelny na jednom SVJ v Bynově. Na závěr za celou komisi doporučila přítomným vlastníkům stavbu vlastní domovní kotelny schválit. Paní Šírovou doplnil další člen komise pan Otakar Horák, zejména s prak-

tickými poznatky z provozu.

Dne 3.10.2023 Ing. Chára informoval SVJ o průběhu výběrového řízení a s doporučením zvolené výběrové komise. Z došlých nabídek byla vyhodnocena jako nejlepší nabídka firmy TERMI s.r.o. Varnsdorf, která nabídla při stejné kvalitě nejnižší cenu a dlouhou záruku na dokončené dílo. Výběrová komise pracovala ve složení Ing. Jiří Chára, Ing. Gustav Behina, pan Otakar Horák, pan Petr Čubr, paní Růžena Kotková, a paní Bohuslava Řadová. Firmu TERMI s.r.o. Varnsdorf pro výstavbu vlastní kotelny schválilo 95,61 % přítomných vlastníků.

Teprve poté byla podepsána smlouva, navržen harmonogram prací a konečně došlo i na samotnou výstavbu domovní plynové kotelny.

A v únoru letošního roku bylo hotovo.



Pak už zbývalo jen vyřídít hromadu papírů a nyní si vlastníci SVJ mohou konečně topit a ohřívát teplou vodu za výrazně nižší náklady. Soudě podle desítek realizovaných DK, by úspory každého bydlícího mohly dosahovat 40 – 50 % nákladů...

*Redakce ZPRAVODAJE*



**Výstavba kotelny to jsou hodiny jednání s úřady,** dodavatelem a zejména neustálé „papírování“. Na snímku zleva Jaroslav Dostál, jednatel firmy TERMI s.r.o., Ing. Gustav Behina, vedoucí technického úseku SBD Děčín a pan Jiří Martinec, vedoucí správy kotel..



**A nakonec tak trochu slavnostní předávka plynové kotelny do ostrého provozu.** Na snímku zleva Ing. Jiří Chára, ředitel SBD Děčín a současně zmocněnec SVJ Růžová a jednatel dodavatelské firmy TERMI Varnsdorf s.r.o. pan Jaroslav Dostál.



**Hotovo!** Domovní kotelna SVJ Růžová před vlastním spuštěním.



## Valná hromada SČMBD

Dne 13. června 2023 se konala 30. valná hromada Svazu českých a moravských bytových družstev v kongresovém

sále budovy SČMBD v Praze. Jako delegát za SBD Děčín se VH zúčastnil ředitel družstva Ing. Jiří Chára.

Program VH měl celkem 12 bodů. Kromě obligátních to byla např. zpráva o činnosti představenstva SČMBD, zpráva

o činnosti kontrolní komise, volba do orgánů SČMBD či zpráva tiskové komise.

*Redakce ZPRAVODAJE*



Naši severočeskou radu BD reprezentovalo celkem 11 delegátů. Na snímku zleva jsou Mgr. Zdeněk Rendl, ředitel SBD Bílina, paní Žaneta Kolářová, předsedkyně představenstva OSBD Česká Lípa a Ing. Josef Snížek, předseda představenstva OSBD Teplice.

## Ing. Jiří Chára byl zvolen do představenstva SČMBD



Jak jste se již mohli dočíst na jiném místě, dne 25. dubna 2024 byl 36. konferencí Rady BD severočeské oblasti jednomyslně zvolen Ing. Jiří Chára, ředitel našeho družstva, do představenstva Svazu českých a moravských bytových družstev.

Svaz českých a moravských bytových družstev je zájmovým sdružením bytových družstev a společenství vlastníků jednotek s působností v celé České republice. Svaz zastupuje členská družstva v jednáních s vládou

ČR, Parlamentem ČR a dalšími státními i nestátními orgány a organizacemi. Je členem mezinárodních družstevních organizací a udržuje styky se zahraničními institucemi obdobného typu. V současné době členové svazu vlastní či spravují cca 650 000 bytových a nebytových jednotek, což je 18 % všech bytů

v ČR. Mimo správy vlastních bytů a domů členská družstva vykonávají správu pro cca 13 tisíc společenství vlastníků jednotek. Svaz je tak prostřednictvím svých členů největším organizovaným správcem bytových domů v ČR.

Svaz řídí sedmnáctičlenné představenstvo, volené ze zá-

stupců jednotlivých regionů. Ke své činnosti je vybaven nezbytným pracovním aparátem složeným z odborníků na bytové otázky, hospodaření družstev a právní a technickou problematiku, která s bydlením souvisí. Tito odborníci zpracovávají legislativní návrhy a uplatňují je tak, aby byly v souladu se zájmy členské základny svazu.

Zvolení Ing. Cháry do představenstva SČMBD je zároveň oceněním kvalitní práce celého našeho družstva.

Ke zvolení panu Jiřímu Chárovi gratulujeme.

*Redakce ZPRAVODAJE*



Družstva  
pomáhají lidem  
170 let

## Jednání technické komise SČMBD

Dne 7. 12. 2023 proběhlo online jednání technické komise svazu prostřednictvím aplikace ZOOM.

Jednání komise se zúčastnili: pan Pavel Šimák, Ing. Jiří Chára, Ing. Zdeněk Štursa, Ing. Josef Baďura, pan Petr Munzar, pan Jaroslav Majer, pan Miroslav Matějka, pan Jan Mareš a Ing. Martin Hanák.

Program byl poměrně nabitý:

1) Zahajující setkání TK, seznámení členů, způsob práce.

2) Vyhláška č. 38/2022 Sb., o kontrole provozovaného systé-

mu vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání.

3) Vyhláška č. 274/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

4) FVE v bytových domech, sdílení energie.

5) Různé.

Všechny přítomné přivítal předseda komise pan Pavel Šimák a zahájil činnost komise v novém volebním období představenstva. Komise se usnesla, že kromě prezenčního zasedání

může v případě potřeby jednat i online.

Komise byla seznámena s aktuální mediální aktivitou ve věci ne/plnění požadavků vyhlášky č. 38/2022 Sb., o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání, která nabyla účinnosti 1. března 2022 a zrušila vyhlášku č. 194/2013 Sb., o kontrole kotlů a rozvodů tepelné energie, ve znění pozdějších předpisů EU. Nová vyhláška zásadním způsobem mění náležitosti týkající se pravidelných kontrol kotlů a

jim příslušných rozvodů tepelné energie.

V diskusi komise vyzvedla tři základní problematické body, které požaduje prověřit:

1) Týká se povinnost provádění kontrol i objektů připojených na CZT „napřímo“ čtyřtrubkovým systémem, tedy kdy v objektu není instalována výměňková či předávací stanice?

2) Kontrola systémů vytápění v bytových domech se týká systému „vytápění“. Je třeba, je-li v objektu samostatně zajišťována příprava teplé vody (odděleně od přípravy tepla), zahrnout výkon zdroje pro přípravu teplé vody při posuzování mezního limitu pro souhrnný výkon všech zdrojů 70 kW?

3) Jak je definován automatická a řídicí systém budovy?

Komise připravila znění dopisu, který byl odeslán s žádostí o stanovisko na MPO.

V dalším bodu programu byla komise seznámena s metodickou informací k vyhlášce č. 274/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

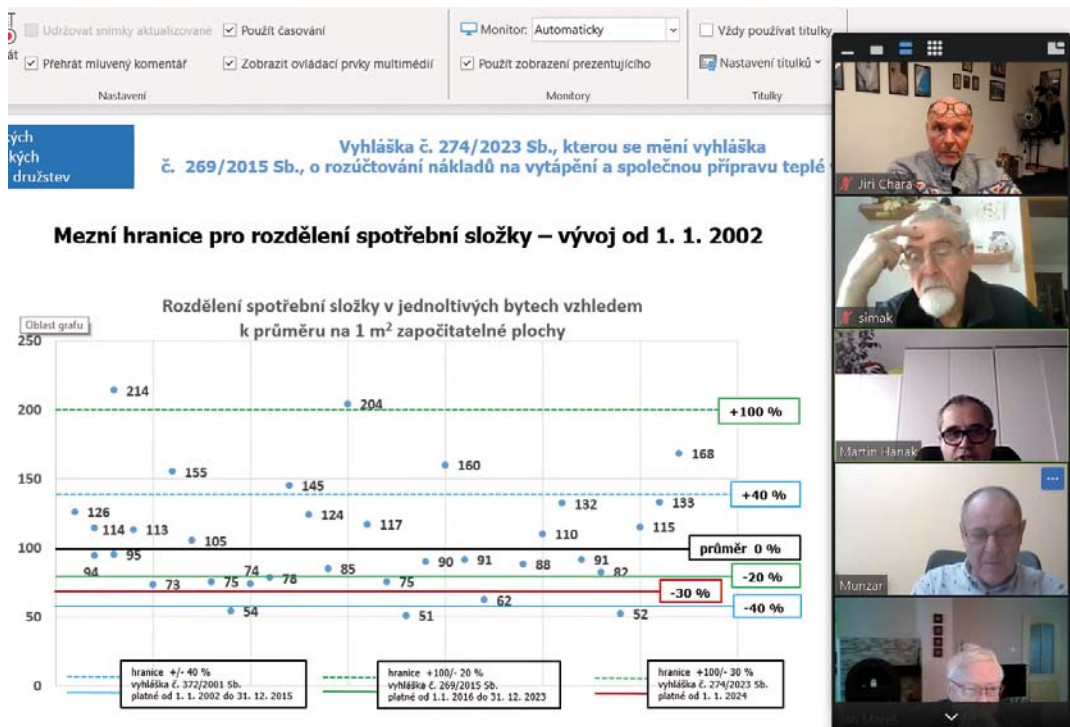
Komise konstatuje, že uvedené změny nezbyvá než respektovat a zrealizovat.

V bodě 4 programu komise podpořila aktivity v oblasti využití FVE v bytových domech a pozitivně zhodnotila webináře a další vystoupení zástupců společnosti S-power na téma FVE.

Redakce ZPRAVODAJE



Obrázky z on-line jednání technické komise svazu prostřednictvím aplikace ZOOM, které proběhlo 7. prosince 2023. Dnes již zcela běžně využití ZOOMu, umožňuje pracovat jak z kanceláře, tak i z pohodlí domova.



## Inflace roku 2023

Zdroj: Český statistický úřad, Oficiální stránky Českého statistického úřadu

Indexy spotřebitelských cen (inflace) 2023

Průměrná míra inflace v roce 2023 byla 10,7 %

Dle oficiálního sdělení Českého statistického úřadu činila inflace v roce 2023 vysokých 10,70 %. V současné době se pohybuje index spotřebitelských cen kolem hodnot mezi 2 až 3 %.

Redakce ZPRAVODAJE

## Včera a dnes

Několik zajímavých fotografií přinesl do redakce člen redakční rady Ing. Václav Čechák.

Nás zaujaly především ty, které dokumentují kontrast mezi stavem jednoho panelového domu

v době před 56 lety a v současnosti.

Jedná se o budovu dnes patřící Společenství vlastníků jednotek Duchcovská 224, Děčín I. Stojí nedaleko Masarykova náměstí,

jen přes ulici od Kostela sv. Václava a sv. Blažeje. Předsedou SVJ Duchcovská 224 je STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN, zmocněnou osobou Ing. Václav Čechák.

Černobílý historický snímek je údajně z roku 1968, série barevných snímků je ze současnosti.

Redakce ZPRAVODAJE,  
foto © Ing. Václav Čechák



Duchcovská ulice 224/4, rok 1968. Dům patřil SBD Děčín a tvořila ho samospráva č. 208.



Duchcovská ulice 224/4, současnost. Dnes v majetku Společenství vlastníků jednotek Duchcovská 224, Děčín I.



## Fotovoltaická elektrárna na budově SBD Děčín

Od konce loňského roku je na střeše správní budovy našeho družstva nově instalována fotovoltaická elektrárna (FVE).

Součástí investice bylo i bateriové uložení, nabíjecí stanice elektromobilů a rovněž vyvedení výkonu dle podmínek provozovatele elektrické distribuční sítě - ČEZ Distribuce, a. s. pro připojení FV výroby.

Celkový instalovaný výkon FVE je 24,3 kWp, a to vzhledem k omezením kvůli členitosti střechy. Omezení výkonu bylo z důvodu bezpečnosti instalace na střešní krytinu a také bezpečnosti pro samotný fotovoltaický systém. Nicméně, dosažený výkon FVE je zcela dostačující pro energetickou potřebu správní budovy.

Nová FVE je tvořena 54 kusy FV panelů Axitex 450 Wp, jedním měničem Goodwe ET 20K a bateriovým uložištěm Goodwe Lynx.

materiál záruku v délce 5 let, na fotovoltaické moduly v délce 10 let, na maximální degradaci výkonu fotovoltaických modulů za 25 let – pokles o 15 % (výkon neklesne pod 85 % nominálního výkonu), na DC/AC měniče v délce 5 let a na nabíjecí stanici elektromobilů v délce 24 měsíců.

Cena za dílo bylo 1 730 630,- Kč, včetně DPH ve výši 21 %. Zhotovitelem byla společnost INEL – Market, s.r.o.

Již za první měsíc provozu byla veškerá energetická spotřeba všech kanceláří, společných prostor i pronajatých místností plně pokryta z nové fotovoltaické elektrárny. Je reálný předpoklad, že úspory na provozu za celý rok budou skutečně vysoké. Vyhodnocení provedeme hned po letošním prvním celoročním provozu...

*Redakce ZPRAVODAJE*

**Již za první měsíc provozu byla veškerá energetická spotřeba všech kanceláří, společných prostor i pronajatých místností plně pokryta z nové fotovoltaické elektrárny.**

Zhotovitel poskytl záruku na konstrukční technologická zařízení v délce 5 let, na montážní práce a elektrotechnický



# Svaz českých a moravských bytových družstev

Co možná nevíte...



**SČMBD**

**Svaz je zájmovým sdružením bytových družstev působností v celé České republice.**

Současnou podobu nabyl v roce 1969 a navázal na předválečné tradice bytového družstevnictví u nás. Jeho členskými organizacemi jsou bytová družstva, a to jak ta, která vznikla v poválečném období, tak i ta, která vyvíjela svoji činnost

zejména při výstavbě bytů již před první světovou válkou.

## Svaz českých a moravských bytových družstev

Podolská 50, Praha 4 - Podolí

tel. 241 430 510

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

Pro usnadnění své činnosti svaz zřídil ve všech regionech

České republiky svá územní pracoviště, která poskytují družstvům v daném území veškeré informace, zejména z oblasti technické, ekonomické a právní, a současně přenášejí požadavky členské základny na svaz. Ten je potom uplatňuje vůči státním orgánům.

Svaz se řídí vlastními stanovami přijatými na každoročně konané valné hromadě bytových družstev, složené z dele-

gátů jednotlivých regionů. V regionech se scházejí družstva na svých konferencích a řeší společné otázky.

Svaz českých a moravských bytových družstev je také členem celorepublikové družstevní centrály, která se nazývá Družstevní asociace ČR a sdružuje jednotlivé družstevní svazy organizované podle oborů činnosti.

*Redakce ZPRAVODAJE*



## Konference Rady BD severočeské oblasti

Ve čtvrtek 25. dubna 2024 proběhla v zasedací místnosti Úřadu rady v Ústí n. L. již 36. konference Rady BD severočeské oblasti před Valnou hromadou SČMBD.

Do předsednictva konference byli zvoleni: pan Miroslav Matějka, předseda OSBD Liberec, člen představenstva svazu, Ing. Jan Vysloužil, předseda SČMBD Praha, Ing. Stanislav Karpíšek, předseda SBD Bižuterie Jablonec n. Nisou, člen KK, Ing. Jiří Chára, ředitel SBD Děčín, člen technické komise svazu, Ing. Petr Mertin, ředitel OSBD Česká Lípa, člen ekonomické komise svazu a Ing. Ladislav Chalupný, pracovník Úřadu rady BD Ústí nad Labem.

Program konference:

- 1) Zahájení – úvod, jmenování zapisovatele. Schválení programu konference. Volba předsednictva; komisi mandátové, návrhové a volební, skrutátorů; ověřovatelů zápisu;
- 2) Plnění úkolů z minulé konference rady;
- 3) Zpráva o činnosti rady;
- 4) Zpráva o hospodaření rady za rok 2023 a rozpočet rady na rok 2024;
- 5) Informace z představenstva SČMBD Praha o činnosti a hospodaření svazu;
- 6) Informace zástupce rady v kontrolní komisi SČMBD Praha o činnosti KK svazu;
- 7) Zpráva mandátové komise;
- 8) a) Volba druhého člena představenstva svazu za seve-

ročskou radu a volba předsedy rady;

b) Volba člena mediální a vzdělávací komise svazu za severočeskou radu;

9) Projednání žádosti SBD MÍR Teplice o přechod do severočeské rady ze střeďočeské rady;

10) 31. VH SČMBD ke konání dne 11. 6. 2024:

a) Volba 11 delegátů severočeské rady a náhradníků na VH;

b) Projednání a schválení předložených materiálů k VH ad;

11) Diskuse;

12) Usnesení 36. konference Rady bytových družstev severočeské oblasti;

13) Závěr.

Konferenci řídil Ing. Stanislav

Karpíšek. Jednotlivé zprávy přednesli Ing. Jiří Chára – kontrolu usnesení minulé konference, Ing. Jan Vysloužil – zprávu o činnosti svazu, pan Miroslav Matějka – zprávu o činnosti rady, Ing. Petr Mertin – hospodaření rady v roce 2023 a rozpočet rady na rok 2024 a Ing. Stanislav Karpíšek – zprávu o činnosti KK SČMBD.

Konference zvolila:

Ing. Jiřího Cháru, jako druhého člena představenstva svazu, pana Miroslava Matějku předsedou severočeské rady, Mgr. Zdeňka Rendla za člena severočeské rady v mediálně vzdělávací komisi svazu a konečně celkem 11 delegátů a náhradníky na 31. valnou hromadu svazu, včetně komisi VH.

Redakce ZPRAVODAJE



Dle přepočtených hlasů účastníků konference byla účast přes 90 %. Všechny programové body byly projednány a splněny, včetně volby člena představenstva SČMBD, předsedy rady a delegátů na VH svazu. . .

## Poslední schůze představenstva družstva

**Ve čtvrtek 7. prosince 2023 se konala závěrečná výroční schůze představenstva SBD Děčín.**

Jednání proběhlo v kanceláři ředitele Ing. Jiřího Cháry a jako host byla přítomna rovněž

předsedkyně kontrolní komise družstva, paní Eva Šmídová. Protože předposlední řádné zasedání představenstva družstva se uskutečnilo jen několik dní předtím, konkrétně 21. listopadu 2023, bylo na programu

jen několik posledních nezbytných bodů – kontrola zápisu č. 10/23, kontrola plnění usnesení ze dne 21.11.2023, schválení plánu představenstva na 1. pololetí 2024 a diskuse.

Předseda představenstva, Ing.

Ivo Jeřábek, poděkoval všem členům představenstva za celoroční odpovědný přístup k výkonu svých funkcí a vyzdvihl také velmi korektní spolupráci s kontrolní komisí družstva.

Redakce ZPRAVODAJE



Za rok 2023 proběhlo celkem 11 řádných jednání představenstva a několik mimořádných mimo zasedání formou per rollam. Na snímku kancelář ředitele družstva před zahájením jednání.

 **ALUMISTR**  
HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRO STAVEBNICTVÍ

Hliníkové zábradlí

Rámové a bezrámové zasklívací systémy



**ALUMISTR SE**

U Výzkumu 603, 664 62 Hrušovany u Brna, ČR

**+420 702 035 966**

**www.alumistr.cz**