

# INFORMAČNÍ LIST

## č. 86/2022 – družstevní domy



*Představenstvo Bytového družstva Svitavy v souladu s uzavřenou dohodou o správcovství Vás žádá o spolupráci a zabezpečení těchto úkolů*

- a/ zabezpečit účast zástupce samosprávy na jarních aktivech předsedů samospráv
- b/ svolat schůzi samosprávy a projednat Inf. list č. 86, vč. Příloh

**Termín: do 30.5.2022**

- c/ zaslat zápis, včetně vratných hlášení z členské schůze samosprávy

**Termín: nejpozději do 4.6.2022 !**

**Ing. Viktor Nováček, v.r.**  
**předseda Bytového družstva Svitavy**

### **INFORMACE o konání aktivů předsedů samospráv**

**Představenstvo družstva s v o l á v á aktivy podle lokalit takto :**

<b>17.5.2022</b>	<b>/ úterý /</b>	<b>15,30 hod.</b>	<b>Litomyšl - rest.SLUNCE</b>
<b>18.5.2022</b>	<b>/ středa /</b>	<b>15,30 hod.</b>	<b>Jevíčko - Hotel Morava</b>
<b>24.5.2022</b>	<b>/ úterý /</b>	<b>15,30 hod.</b>	<b>Polička-rest.THT Palackého nám. 16</b>
<b>25.5.2022</b>	<b>/ středa /</b>	<b>15,30 hod.</b>	<b>Svitavy - rest. ASTRA/aut.nádr.</b>

Pro obvod Moravská Třebová se aktiv předsedů samospráv koná dne 18.5.2022 v Jevíčku, případně ve Svitavách, a to 25.5.2022 .

**Informace o SD : Shromáždění delegátů BD Svitavy se bude konat dne 18.6.2022 a delegáti BD Svitavy budou pozváni na shromáždění delegátů samostatnou pozvánkou !!**

## **Obsah informačního listu :**

- Informace ekonomického úseku.....str. 2-11
- Informace úseku správy družstva , referátu org. právního a členských a bytových záležitostí.....str. 11-14
- Informace technického úseku.....str. 14-22

## **Přílohy:**

- **Zápis z členské schůze samosprávy**
- **Dohoda o provedení práce – I. pololetí 2022**

---

---

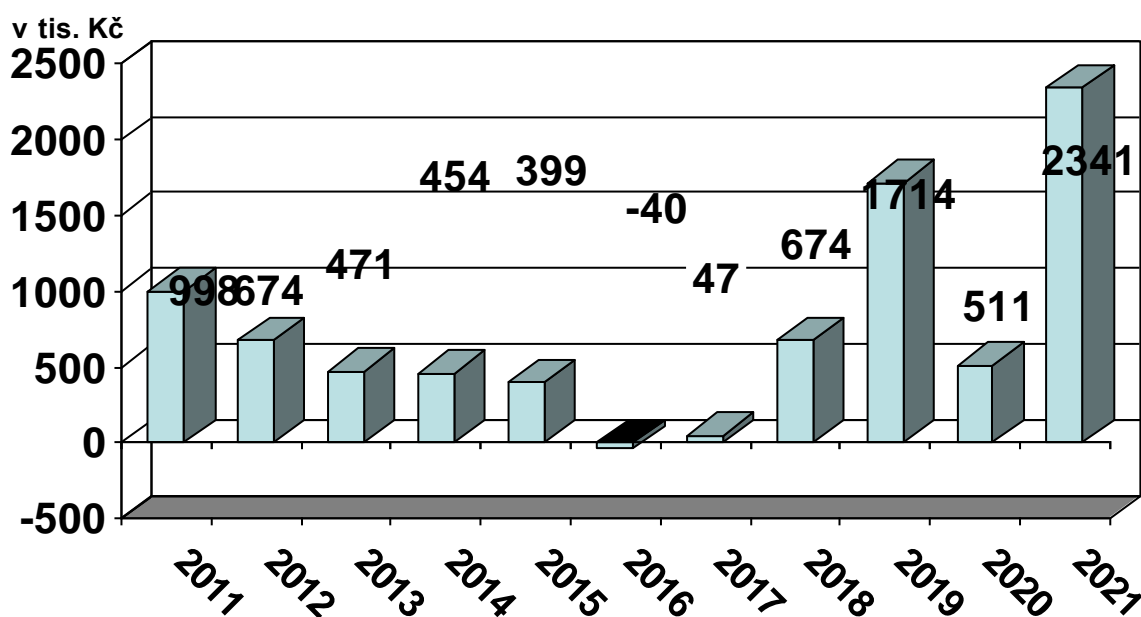
## **Hospodaření družstva v roce 2021**

Hospodaření družstva v uplynulém roce skončilo se ziskem. Kladného hospodářského výsledku družstvo dosáhlo vlivem více faktorů. Jedním z nich bylo uskutečnění prodeje bytu a pozemku z majetku družstva, dalším významným výnosem byly přijaté náhrady související s převody bytů do vlastnictví členů družstva, jejichž počet v posledních letech značně narostl. Neméně významnou položkou je úhrada za výkon funkce předsedy společenství vlastníků, kterou v současné době družstvo zastává ve 12 společenstvích. Dále byla fakturována nad rámec plánu technická pomoc při realizaci revitalizace bytového domu. Díky těmto aspektům bylo hospodaření družstva ukončeno se ziskem ve výši 2,3 mil. Kč před zdaněním, což je o 501 tis. Kč lepší výsledek, než bylo plánováno. Klíčové ukazatele běžných nákladů střediska správy byly dodrženy. Díky kladnému hospodářskému výsledku v roce 2021 nebude nutné čerpat přídělky do fondů družstva z rezerv.

### **Hospodářský výsledek 2021 a porovnání s plánem**

<b>Hospodářský výsledek v tis. Kč (před zdaněním)</b>	<b>Rok 2021</b>	<b>Plán 2021</b>	<b>Rozdíl skutečnost a plán</b>
<b>Hospodaření družstva</b>	<b>2 341</b>	<b>1 840</b>	<b>501</b>

**Graf č. 1 – Hospodářské výsledky družstva v letech 2011 - 2021**  
(před zdaněním)



### **Finanční situace družstva**

Naše družstvo drží dostatečné finanční prostředky na provoz a údržby všech spravovaných bytových domů i na svůj běžný provoz. Hospodaření družstva bylo v uplynulých deseti letech, kromě mimořádného roku 2016, vždy v zisku a vytvořilo dostatek rezerv do budoucna, jak na fondech samospráv, tak i na nerozděleném zisku.

**Družstvo eviduje vnitropodnikové půjčky ve výši 8,9 mil. Kč na rekonstrukci výtahů, revitalizaci nepanelových domů a sanaci panelového domu,** které splácí měsíčně družstvu samosprávy těchto bytových domů.

Trvalým problémem, který družstvo řeší, jsou dlužníci nájemného a dluhy vlastníků bytů vůči družstvu. Družstvo ve spolupráci s advokátní kanceláří vynakládá maximální úsilí k vymáhání svých pohledávek, sleduje exekuční a insolvenční rejstříky, bohužel musíme konstatovat, že část pohledávek je jen obtížně vymahatelná (vystěhovaní dlužníci nemají žádný majetek ani zabavitelné příjmy nebo velké množství exekucí). Celková výše pohledávek na nájemném a příspěvcích vlastníků se díky intenzivnímu řešení dlužníků a také díky skutečnosti, že po ustavení společenstev vlastníků, vznikají dluhy SVJ, nikoliv družstvu, meziročně snížila a k 31. 12. minulého roku činila 370 tis. Kč (k 31.12.2020 469 tis. Kč). Ke snižování pohledávek družstvo vytvořilo účetní rezervy, jejíž aktuální výše činí 298 tis. Kč, v této výši je možné odepsat nedobytné pohledávky, v loňském roce nedošlo k odpisu žádné takové pohledávky. Díky předchozímu dobrému hospodaření družstva a těmito vytvořeným rezervám nejsou momentálně dluhy finančním rizikem pro další fungování družstva.

Konečná zpráva o hospodaření družstva bude předložena shromáždění delegátů ke schválení včetně účetní závěrky a návrhu na rozdělení zisku.

### **Stavy vybraných fondů družstva**

<b>Položky</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nerozdělené zisky minulých let	4892	4892	4427	4427	4696	5094
Nedělitelný fond celkem	5626	5626	5626	5626	5626	5626
<b>Celkem tis. Kč</b>	<b>10 053</b>	<b>10 053</b>	<b>10 053</b>	<b>10 053</b>	<b>10 322</b>	<b>10 720</b>

Výše uvedené vytvořené rezervy jsou pojistkou stability a jistoty pro členy družstva, že družstvo bude schopno pokrýt budoucí případné méně příznivé období z vytvořených rezerv bez finančních dopadů na své členy.

### **Hospodaření samospráv**

Hospodaření samospráv bylo vyrovnané a náklady na údržbu a opravy byly čerpány z fondů dlouhodobé zálohy příslušných domů.

V uplynulém roce byla prováděna běžná údržba a opravy v souladu s plánem oprav jednotlivých samospráv. V uplynulém roce jsme opět pokračovali v investičních akcích do vyšší kvality bydlení, družstvo provedlo revitalizaci a sanaci fasády na jednom družstevním bytovém domě. Tato investice byla hrazena kombinovanými zdroji z dlouhodobé zálohy a vnitrodružstevní půjčky.

### **Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu za všechny družstevní objekty**

<i>Údaje v tis. Kč</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Počáteční stav k 1.1.	<b>53 006</b>	<b>52 367</b>	<b>35 509</b>	<b>35 920</b>
Tvorba z nájemného a příspěvků vlastníků	19 567	21 453	27 202	14 566
Čerpání - realizované opravy a údržba domů	-10 685	-6 911	-7 694	-8 111
Čerpání – realizované sanace panelových domů		-3 237		-4 581
Čerpání – zateplení nepanelových domů	-2071			-5 679
Půjčky od BD (+poskytnuté/-splátky)	829	414	-1 860	5 762
Převod prostředků vlastníků na SVJ	-8 158	-11 080	-700	-2 368
<b>Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.</b>	<b>52 488</b>	<b>53 006</b>	<b>52 367</b>	<b>35 509</b>

Stav dlouhodobé zálohy za družstevní domy, neuvádíme stav dlouhodobé zálohy na družstevní byty v SVJ.

Přehledy hospodaření jednotlivým samosprávám za dům (přehled o zůstatku, tvorbě a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu) zasíláme správcům k předání informace členům-nájemcům a vlastníci

bytových jednotek obdrží podíl dlouhodobé zálohy připadající na jejich byt současně s vyúčtování služeb za předcházející rok.

## **Výhled hospodaření družstva na rok 2022**

### **Celkové hospodaření družstva, středisko výtahů**

V letošním roce jsme sestavili plán s vyrovnaným výsledkem hospodaření, vzhledem k intenzivnímu zvyšování nákladů ve všech oblastech, nepředpokládáme hospodaření ziskové, naopak se budeme intenzivně snažit snižovat náklady, aby letošní rok neskončil se záporným výsledkem hospodaření.

Zásadní položkou výnosů je správní poplatek, který v letošním roce činí 5,2 mil. Kč, opět očekáváme velký počet žádostí o převod bytů do vlastnictví a s tím související příjem za tuto agendu, pro zvýšení příjmů, družstvo pronajímá nebytové prostory ve správní budově. Celkové výnosy v letošním roce předpokládáme ve výši 9 mil. Kč, rozpočet nákladů je ve shodné výši 9 mil. Kč, kde kalkulujeme s výrazným zvýšením v položce energií, kde ceny některých energií vzrostly s porovnáním stejného období v loňském roce o 100%.

Bohužel v souvislosti s „koronavirovou“ krizí a zvýšením cen energií a dalších nezbytných nákladů lze předpokládat nárůst dlužníků. Družstvo je připraveno tuto skutečnost řešit prostřednictvím advokátní kanceláře.

Středisko výtahů pokračuje ve své činnosti v plném rozsahu. Středisko zaměstnává 1 pracovníka s kvalifikací pro servis a revize výtahů. Zajišťujeme komplexní služby pro všech 55 výtahů v domech našeho družstva a v domě společenství vlastníků jednotek. Vzhledem ke zvyšujícím se cenám vstupů, jsme nuceni v letošním roce přistoupit k navýšení cen služeb tohoto střediska, i přes tuto skutečnost opravy a dodávky náhradních dílů v režii tohoto střediska vykazují výrazně nižší ceny oproti externím firmám a na těchto úsporách profitují naše domy s výtahy.

V následující tabulce uvádíme návrh hospodářského plánu pro letošní rok:

### **Návrh hospodářského plánu družstva pro rok 2022**

<b>v tis. Kč</b>	<b>Náklady</b>	<b>Výnosy</b>	<b>Hosp. výsledek</b>
Správa družstva vč. střediska výtahy	9 062	9 062	0

Plán hospodaření družstva na rok 2022 bude předložen k projednání shromáždění delegátů, které se bude po dvouleté pauze opět konat standardním způsobem, formou zasedání, které je plánováno v měsíci červnu.

### **Plán hospodaření samospráv a stanovení nájemného z bytů – úprava výše záloh na služby**

Hospodaření samospráv plánujeme vyrovnané s tím, že finanční potřeby domů budou kryty z vybraného nájemného a dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu příslušných domů. Nájemné a příspěvky vlastníků pro

letošní rok byly stanoveny s ohledem na předpokládané náklady a cenový vývoj a předpokládáme, že pokryjí všechny běžné finanční výdaje pro jednotlivé domy.

V minulých letech byly změny výše záloh na služby prováděny z podnětu družstva pouze u těch uživatelů, kteří měli ve vyúčtování služeb nedoplatky vyšší než 3 tis. Kč. V tomto trendu budeme pokračovat i v letošním roce, pouze u tří domů v Poličce, kterým dodává teplo a ohřev TUV společnost T.E.S. s.r.o., budou po vyúčtování služeb, vzhledem k enormnímu navýšení ceny tepla v letošním roce, zálohy adekvátně upraveny.

Jiné změny v předpisech plateb budou prováděny na základě písemné žádosti uživatelů bytů či samosprávy, výjimečně z jiných závažných důvodů.

Od ledna 2023 předpokládáme plošné zvýšení záloh na služby pro domy s domovní kotelnou a domy s dodávkou tepla v minimální výši 30 % vzhledem k nárůstu cen energií, abychom předešli vysokým nedoplatkům a neschopností uživatelů bytů, tyto nedoplatky hradit.

## **Ceny energií, vodného a stočného v roce 2022**

V cenách většiny energií dochází v roce 2022 k razantnímu navýšení cen. Toto zvyšování začalo na energetickém trhu již v druhé polovině minulého roku. Vzhledem k dynamickému růstu cen ukončila svoji činnost Bohemia energy s.r.o., což mělo dopad i na naše družstvo, jelikož naším dodavatelem elektrické energie byla společnost Xenergie s.r.o., která patřila do koncernu Bohemia energy s.r.o..

Co se týká samotných cen energií pro naše družstvo, tak cena zemního plynu pro letošní rok je shodná s loňským rokem, jelikož jsme uzavřeli smlouvu se společností MND a.s. na dobu 24 měsíců. Cena elektrické energie pro společné prostory bytových domů je výrazně vyšší v porovnání s rokem minulým. Pouze cena vodného a stočného ve většině lokalit podražila jen mírně nebo zůstala na úrovni roku předchozího.

### **Dálkové vytápění**

#### **Ceny dálkově dodávaného tepla externími dodavateli**

**Ceny jsou v Kč za 1 GJ včetně DPH**

Lokalita	Dodavatel	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
<b>Svitavy</b>	ČEZ Energo (dříve TEDOM)	550,85	511,75	517,5	600,07	541,31	460,35	561
<b>Polička</b>	TES Polička	602	578	558,9	655,5	590,26	557,92	1056
<b>Litomyšl</b>	ENESA					484,77	488,17	714,38

*\* předběžná cena pro rok 2022, konečná cena závisí také na celoročním objemu dodávek tepla*

#### **Dálkové vytápění ve Svitavách**

Jednotková cena tepla se v uplynulém roce 2021 snížila ve srovnání s rokem 2020, toto snížení bylo způsobeno krátkodobým snížením ceny plynu na trhu. V letošním roce dochází v porovnání s okolními městy k mírnému růstu jednotkové ceny tepla. Výsledná cena bude záviset zejména

na celkovém objemu dodávek tepla souhrnně pro všechny odběratele ve Svitavách.

### **Dálkové vytápění v Poličce**

Cena tepla v Poličce je výrazně vyšší než v předchozích letech. Níže přikládáme upřesnění ke kalkulaci cena tepla pro rok 2022 od dodavatele tepla, společnosti T.E.S. s.r.o..

*Vážení odběratelé tepelné energie,*

*Jak jsme již informovali v našem sdělení ze dne 21.10.2021 ceny zemního plynu na energetických burzách stouply od počátku letošního roku o cca 450 %. Cena elektrické energie bohužel kopírovala cenu zemního plynu a od počátku roku stoupla o 260 %. Skokové zvýšení cen těchto základních komodit je příčinou meziročního nárůstu ceny tepelné energie, kterou nám již řadu let (v některých případech i řadu desetiletí) dodáváme. V kalkulaci ceny tepla pro rok 2021 činila výše proměnných nákladů v úrovni předání DPS (tj. zemní plyn, elektrická energie, technologická voda, nakoupené teplo z kogenerační jednotky) 326,08 Kč, v procentuálním vyjádření z celkových nákladů na výrobu tepla to je 56,23 %.*

*V kalkulaci ceny tepla pro rok 2022 činí proměnné náklady v úrovni předání DPS (tj. zemní plyn, elektrická energie, technologická voda, nakoupené teplo z kogenerační jednotky) 858,21 Kč, v procentuálním vyjádření z celkových nákladů na výrobu tepla to je 81,25 %. V položce stále náklady (mzdové náklady a pojištění, opravy, revize, údržba, odpisy, nájem, výrobní režie, správní režie, leasing, ostatní náklady) jsme částky snížili na nezbytné minimum – v této položce jsou pouze ty náklady, které zajistí bezpečné provozování kotelen. Opět pro porovnání – v kalkulaci ceny tepla pro rok 2021 činila částka stálých nákladů 253,83 Kč, stále náklady jsou pro rok 2022 kalkulovány ve výši 198,09 Kč. Všechny činnosti, které jsme mohli odložit z roku 2022, jsme přesunuli až na rok 2023.*

*Situace na trhu se zemním plynem je bohužel nestabilní, cena s drobnými výkyvy stoupá od počátku letošního roku. Nyní (13.12.2021) stojí zemní plyn 85,36 Euro/MWh, pro rok 2023 je to 45,47 Euro/MWh.*

*I přes tuto nepříjemnou situaci na trhu s energiemi věříme, že se ceny stabilizují a budeme vám moci pro rok 2023 oznámit lepší cenu.*

*S pozdravem Ing. Cobe Ivanovski, jednatel společnosti*

### **Dálkové vytápění v Litomyšli**

Jednotková cena za dodávky tepla v Litomyšli je vyšší v porovnání s loňským rokem, což je způsobeno zvýšením stupních nákladů, které vstupují do ceny tepla. Společnost Enesa a.s. má smluvně určen jiný způsob výpočtu, tzn. pracovní cena tepla vychází ze skutečného odběru a základní platba z výše smluvního odběru, čímž v reálu dochází k úpravě konečné částky za teplo.

### **Domovní kotelny**

Pro letošní rok je cena tepla díky výhodnému nákupu plynu v roce 2020 stabilní. Dodavatelem zemního plynu pro domovní kotelny pro rok 2021 a 2022 byla vybrána společnost MND, a.s. (Moravské naftové doly). Cena je o 20 % nižší než v roce 2020 a je fixována na celé období nákupu.

Nákup na rok 2023 nebyl ještě realizován, jeho realizace proběhne v nejbližší době vzhledem ke stále se zvyšujícím cenám. Ale již nyní s jistotou víme, že vzhledem ke zvýšení ceny na trhu (v současné době se cena pohybuje kolem 2 000 Kč/MWh), dojde k razantnímu nárůstu konečné ceny tepla.

### Ceny plynu pro domovní kotelny

	2020	2021	2022
<b>Dodavatel</b>	<b>MND a.s.</b>	<b>MND a.s.</b>	<b>MND a.s.</b>
<b>Cena za 1MWh</b>	589	469	469

**Ceny jsou v Kč za 1 MWh bez DPH**

### Co ovlivňuje jednotkovou cenu tepla pro domácnosti?

- Cena paliva používaného k výrobě tepla
- Cena povolenky na emise skleníkových plynů a poplatky za emise znečišťujících látek (u dodavatelů dálkového vytápění)
- Náklady na opravy a údržbu zařízení, mzdy a další provozní náklady
- Sazba DPH, v případě tepla od ledna 2020 činí 10 %

### Spotřebované množství tepla je ovlivňováno

- Venkovní teplotou (klimatickou náročností lokality a aktuální zimy)
- Efektivitou topného systému a tepelně-izolačními vlastnostmi budovy
- Tepelnou pohodou v bytě (doporučená teplota – obytné místnosti 21 C, koupelna 24 C, chodba max. 18 C, každý 1 C představuje navýšení nákladů o 5 %)
- Spotřebou teplé vody (na jednu koupel můžeme spotřebovat stejné množství jako na každodenní sprchování za týden)

### Vodné, stočné

Ceny se liší dle lokalit a dodavatelů, uvádíme pouze stručný výběr. Pozitivní změnou u dodávek vodného a stočného je též přesun do 10 % sazby daně z přidané hodnoty, tato úprava je platná od 1. 5. 2020.

### Ceny vodného a stočného v roce 2021

**Ceny jsou v Kč za 1 m<sup>3</sup> včetně DPH 10%.**

Lokalita	Dodavatel	Vodné	Stočné	Celkem Kč / m <sup>3</sup>	Cena rok 2021	Změna ceny v %
<b>Jevíčko</b>	VHOS a.s.	49,60	46,00	<b>95,6</b>	86,3	+10,78%
<b>Litomyšl</b>	Vodovody Litomyšl	30,98	35,85	<b>66,83</b>	66,83	+0,00%
<b>Polička</b>	VHOS a.s.	40,50	49,00	<b>89,51</b>	87,00	+2,89%
<b>Svitavy</b>	Vodárenská Svitavy	37,96	45,21	<b>83,17</b>	83,17	+0,00%

Aktuální ceny v dalších obcích lze zjistit např. na [www.vhos.cz](http://www.vhos.cz) (pro obce zásobované firmou VHOS, a.s.) nebo [www.vodovody.lit.cz](http://www.vodovody.lit.cz) (Litomyšlsko).



## **Elektrická energie**

Dodávky energií po ukončení činnosti Xenergie s.r.o. (dne 14. 10. 2021) pro naše družstvo, zajišťoval tzv. dodavatel poslední instance, a to po maximální dobu následujících 6 měsíců. Právo zajištění kontinuální dodávky prostřednictvím dodavatele poslední instance nám vzniká ze zákona a nemuseli jsme se tak obávat přerušení dodávek do Vašich odběrných míst. Naším DPI byla společnost ČEZ Prodej, a.s. a v říjnu dodávala elektrickou energii za cenu 4 727 Kč/MWh. Tato cena v průběhu režimu DPI ještě narůstala v návaznosti na růst ceny elektřiny na energetickém trhu.

Jelikož se stabilní dodavatelé elektrické energie potýkali se zvýšeným počtem požadavků v souvislosti s aktuální situací na trhu s energiemi, až v měsíci lednu jsme obdrželi nabídky pro naše odběrná místa. Po vyhodnocení těchto nabídek jsme podepsali smlouvu na 30 měsíců se společností Innogy Energie s.r.o.. Cena je fixovaná na celé smluvní období a činí 4 279 Kč/MWh, uvedená cena je bez DPH a dalších poplatků za stálý odběrný plat, ceny za distribuci atd. Pro porovnání uvádíme, že na začátku roku 2021 nám byla dodávána elektřina za cenu 1650 Kč/MWh, což je meziroční nárůst o 259 %. (Aktuální cena elektrické energie pro nové zákazníky dle platného ceníku Innogy energie s.r.o. činí 6 059 Kč/MWh bez DPH.)

Vaše případné dotazy na ceny energií Vám zodpoví pracovnice referátu služeb, p. Svobodová a p. Olivová, tel. 461 531 094.

## **Vyúčtování služeb spojených s bydlením za rok 2021**

V době vydání tohoto informačního listu je již kompletně zpracované vyúčtování služeb za loňský rok pro všechny bytové domy, toto vyúčtování bylo odesláno k předání uživatelům bytů, případně na kontaktní adresy, čímž byla dodržena lhůta do 30. dubna 2022, kterou stanoví zákon o službách. U většiny domů běží aktuálně reklamační lhůta, po skončení této lhůty, dojde k odesílání přeplatků.

Všichni správci domů obdrží či obdrželi nebo obdrží obálky s vyúčtováním, které obsahují následující tisky:

- **Přehled záloh a zúčtovaných nákladů na dům** – přehled pro potřebu předsedy samosprávy
- **Vyúčtování zálohových plateb za r. 2021** – pro jednotlivce, kde jsou uvedeny podrobné údaje. Vyúčtování, které nebylo předáno uživateli bytu ani vhozeno do schránky, vraťte zpět na družstvo!
- **Poštovní poukázky na nedoplatky** – pro uživatele s nedoplatkem za služby větším než 30 Kč budou přiloženy k tisku vyúčtování, (úhradu nedoplatků lze provést přes bankovní účet nebo na pokladně družstva, platba v hotovosti je zpoplatněna částkou 50 Kč dle sazebníku družstva). Pokladní hodiny družstva jsou uvedeny v informačního listu.
- **Podpisové listiny** – tisk vyúčtování předejte uživateli bytu oproti podpisu na této listině. Podpisovou listinu vraťte zpět na družstvo nejpozději do 1. 6. 2022!

- **Přehled o stavu a pohybu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu za rok 2021 za celý dům** – přehled pro potřebu předsedy samosprávy a k projednání na schůzi domu
- **Přehled o stavu a pohybu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu za rok 2021 pro jednotlivce – vlastníky bytu** – předejte příslušným vlastníkům s vyúčtováním služeb
- **Jen čtyři domy s půjčkou na rekonstrukci výtahů ve Svitavách:**  
Celkový přehled za dům - zůstatky půjčky na výtahy na jednotlivé byty k 31. 12. 2021 – pro informaci na domovní schůzi.

**Přeplatky budou** poukázány do **30. června 2022** na **bankovní účty nebo poštovními poukázkami. Přeplatky nebudeme vyplácet v hotovosti** (pouze pošt. poukázkou nebo na bankovní účet). Přeplatky a nedoplatky do 30 Kč budou zúčtovány v následujícím ročním vyúčtování služeb.

**Všem uživatelům, kteří mají přeplatky z vyúčtování služeb, nabízíme možnost bezplatného zaslání na zvolený bankovní účet v ČR. Zaslání přeplatku poštovní poukázkou je zpoplatněno sazbou České pošty (35 - 45 Kč) a tato částka je sražena z vyplaceného přeplatku.**

### **Přehled o stavu a pohybech a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fond oprav)**

S ročním vyúčtováním služeb jste obdrželi sestavu Přehled o stavu a pohybech dlouhodobé zálohy na opravy k 31. 12. 2021, která Vás podrobně informuje o veškerém čerpání a tvorbě prostředků na opravy a údržbu samosprávy v běžném roce s uvedením konečného zůstatku. Tento dokument slouží ke kontrole a odsouhlasení jednotlivých položek a k předání informací o hospodaření s finančními prostředky nájemníkům a vlastníkům. V případě nejasností doporučujeme kontaktování technického či ekonomického úseku družstva.

Pro jednání shromáždění vlastníků jsme zaslali spolu s vyúčtováním navíc samostatný přehled o tvorbě a čerpání prostředků na opravy a údržbu jednotlivých vlastníků (tvorba a čerpání je dáno výší spoluvlastnického podílu). Zůstatek se převádí do následujícího období na budoucí údržbu a opravy.

### **Informace určené pro správce domů a předsedy samospráv**

#### **Odměny správců v roce 2022**

Všichni zvolení správci domů obdrží stejně jako v letech minulých přílohou tohoto informačního listu vyplněné dohody o provedení práce na **1. pololetí roku 2022** s uvedenou výší odměny dle schváleného vnitřního předpisu družstva. Podepsané dohody nám neprodleně zašlete zpět na adresu družstva, případně nám je můžete předat zpět na jarních aktivech předsedů samospráv, které plánujeme po dvouleté „koronavirové“ odmlce opět uspořádat.

Výplata odměn za 1. pololetí bude provedena do 15. července 2022. Doporučujeme využít možnost zaslat peníze na Váš bankovní účet (nejrychlejší a nejbezpečnější způsob), způsob výplaty a číslo účtu můžete vyznačit přímo na formuláři dohody.

Dovolujeme si Vás upozornit, že tyto dohody obsahují úkoly, které je potřeba k výplatě odměny splnit, zejména předání vyúčtování, uspořádání členské schůze (popř. shromáždění vlastníků) a účast na aktivu.

Předsedové samospráv, kteří nepodepsali pro rok 2022 „Prohlášení poplatníka“ u jiného zaměstnavatele, mohou požádat o podpis tohoto Prohlášení u družstva, čímž si zajistí výraznou úsporu na dani.

Vaše dotazy na toto téma směřujte na ředitelku družstva pí. Hladkou, tel. 461 533 529 nebo mzdovou účtárnu pí. Špinarovou, tel. 461 531 095.

Monika Hladká, ředitelka družstva

## **Informace referátu organizačně právního a referátu členských a bytových záležitostí**

---

Úvodem bych Vás chtěla požádat, abyste věnovali pozornost úvodní straně informačního listu a dodrželi termíny pro svolání členské schůze a odevzdání zápisů na BD Svitavy. Zápis nemusíte tvořit, stačí když použijete náš formulář, který byl přílohou informačního listu.

### **Podnájem bytu (části bytu) – čl. 47 Stanov BD Svitavy**

Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu pouze na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 23.

K výše uvedenému článku uvádíme, že stále „přicházíme „na nepovolené podnájem družstevních bytů. Jak jistě víte, nájemce má právo přenechat pronajatý družstevní byt do podnájmu jinému na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu bytu **pouze s písemným souhlasem družstva** a s vědomím, že maximální doba podnájmu může být dle usnesení představenstva BD Svitavy ze dne 26.9.2007 sjednána na dobu určitou, tj. maximálně na 3 roky. Vydání souhlasu s podnájmem družstevního bytu podléhá úhradě poplatku dle sazebníku náhrad za jednorázové úkony družstva, který byl schválen shromážděním delegátů družstva dne 16. 6. 2007.

Možná si mnozí myslí, že když pronajímají družstevní byt jiné osobě bez písemného souhlasu družstva např. prostřednictvím realitní kanceláře, když tato realitní kancelář je ujišťuje, že se „běžně“ zabývá pronajímáním bytů neporušují ustanovení Stanov BD Svitavy a § 2215 NOZ. Ale opak je pravdou. **Tito nájemci hrubě porušují Stanovy BD a mohou očekávat, že družstvo bude vůči nim postupovat dle ustanovení čl. 23 a čl. 50 Stanov**

**BD.** Pracovníci družstva v dohledné době provedou kontrolu některých bytů, za účelem jak a jakými osobami je byt užíván.

## **Podnájem družstevního bytu – pro majitele psů a kuřáky**

Vzhledem k velkému počtu psů v domě bychom rádi regulovali jejich počet alespoň ve dvanácti pronajatých družstevních bytech. Máme velmi špatné zkušenosti s podnájemníky a jejich zvířaty – dělají v domě největší nepořádek. Může dát představenstvo bytového družstva do souhlasu k podnájmu podmínku, že: **podnájemník v pronajatém bytě nemůže mít psa ani jiné zvíře, které by mohlo obtěžovat nebo ohrožovat ostatní obyvatele nebo znečišťovat společné prostory domu?**

Z preventivního hlediska lze zařadit určitá pravidla ohledně chovu psů (zvířat) a jejich pohybu po domě do práv a povinností člena bytového družstva upravených ve stanovách družstva. Absolutní zákaz chovu psů nebo jiných zvířat není dle našeho názoru možný, není ani možná regulace jeden člen ano a druhý ne, takový postup by byl ze strany bytového družstva diskriminační. Vycházíme s ust. § 2258 občanského zákoníku, které stanoví. Cituji: „Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu potíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.“ I kdyby bylo ve stanovách bytového družstva upraveno, že členové družstva nejsou oprávněni v bytech chovat zvířata, tak podle § 2235 občanského zákoníku by se k takové úpravě nepřihlíželo, neboť by došlo ke zkrácení nájemních práv.

**Někteří podnájemníci a jejich návštěvy tráví celé večery, a zvláště všechny víkendové dny kouřením na lodžiiích a v oknech a myslí si, že na to mají právo a prý když to sousedům vadí, tak si mají zavírat okna. Může dát představenstvo BD do souhlasu k podnájmu podmínky, že:**

- **Člen BD může pronajímat byt pouze nekuřákům?**
- **Podnájemník v pronajatém bytě nemůže kouřit na lodžii ani v okně nebo v blízkosti ventilačních otvorů.**

Člen družstva – nájemce v případě obtěžování kouřem nesmí obtěžovat nad míru přiměřenou poměrům. V tomto případě lze podat stížnost na příslušný obecní úřad, kde uvede, že viník hrubě porušuje zásady občanského soužití, pak by věc byla řešena v přestupkovém řízení. Lze i podat negatorní žalobu k příslušnému soudu dle § 1013 a násl. občanského zákoníku o zdržení se protiprávního jednání. Úspěch a takto podanou žalobou nelze předvídat, protože v této věci nebyl ještě vydán judikát.

JUDr. Ivana Šimonková, SMBD

## **Změny v členské evidenci**

**Změnu v členské evidenci je třeba oznámit nejpozději do jednoho měsíce od doby, kdy tato změna nastala.**

Změnou v členské evidenci se se rozumí:  
změna majitele bytu v osobním vlastnictví, počet osob v bytě, změna příjmení, změna doručovací adresy, změna emailové adresy, telefonního čísla a podobně. **V případě změny majitele bytu, která je dost zásadní změnou a je třeba oznámit ji neprodleně.**

Pokud byt prodáte, je třeba nahlásit změnu na BD Svitavy a ukončit po dohodě s ekonomickým úsekem platby za služby k bytu, který jste prodali. Nový majitel by měl předložit na BD Svitavy vyrozumění z katastrálního úřadu o provedené změně. Následně na něj bude byt v evidenci BD Svitavy převeden, bude s ním uzavřena smlouva o zajišťování správy a na ekonomickém úseku se dohodne na způsobu jakým budou hrazeny platby za služby.

Stejným způsobem se postupuje i v případě dědictví nebo vypořádání SJM po rozvodu manželství.

U družstevních bytů se občas na vypořádání SJM po rozvodu manželství zapomíná a důsledky mohou být velice nepříjemné. Proto Vám je připomeneme v dalším článku tohoto informačního listu.

### **Některé důsledky nevypořádaného společného členství manželů po rozvodu.**

Pokud jednomu z manželů vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne tak společné členství v bytovém družstvu. Z tohoto členství mají manželé práva a povinnosti společně a nerozdílně, tzn. jeden bez druhého ani ránu.

Společné členství může zaniknout několika způsoby. Dnes se budeme věnovat vypořádání společného členství v případě rozvodu manželství. Pokud se bývalí manželé dohodnou a sepíší smlouvu o vypořádání společného jmění manželů přechází členství na jednoho z bývalých manželů. V opačném případě, kdy se bývalí manželé nedohodnou nebo žádný z nich nepodá návrh na vypořádání společného jmění manželů soudem v zákonné lhůtě 3 let od rozvodu nastává situace, která může v praxi vést k obtížně řešitelným problémům. Nejen s členstvím v bytovém družstvu, ale i s užíváním družstevního bytu.

V praxi je to dost velký problém při dědickém řízení, bývalý manžel/ka není ze zákona dědicem. Notáři jej do dědického řízení nemohou zahrnout, pak nastane situace, kdy z pohledu notáře dědic obdrží polovinu členského podílu a druhá zůstává společnému členovi (bývalý manžel/ka), dle stanov toto není možné neboť společnými členy družstva mohou být pouze manželé nikoli matka a syn nebo sourozenci.

V takovém případě může dojít k situaci, kterou řešil nejvyšší soud ČR, kdy jeden z bývalých manželů zemře. Nejvyšší soud uzavřel, že pokud za trvání manželství manželé nabyli právo na družstevní byt a po rozvodu až do smrti jednoho z nich nedošlo k dohodě, kdo z nich bude výlučným členem družstva a nájemcem družstevního bytu, stane se tak pozůstalý rozvedený manžel výlučným členem družstva a nájemcem družstevního bytu.

Tato situace ukazuje, jaké mohou být důsledky nevyřádaného společného členství v družstvu a společného nájmu družstevního bytu. Proto bychom Vás chtěli požádat, abyste v případě rozvodu manželů předložili družstvu např.:

- rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manželi s určením, který s bývalých manželů bude byt dále užívat jako člen družstva a oprávněný nájemce. Zde je třeba předložit pravomocné rozhodnutí soudu
- na základě písemné dohody manželů s jejich úředně ověřenými podpisy o vypořádání vzájemných majetkových vztahů a práv a povinností společného bydlení po dobu po rozvodu manželství podle § 24 a) zákona o rodině. Tuto dohodu Vám můžeme vypracovat na referátu členských a bytových záležitostí BD Svitavy, dle platného sazebníku BD Svitavy.

### **Převod bytu do vlastnictví člena družstva**

V roce 2021 požádalo o převod bytu do vlastnictví 124 členů družstva, tj. 124 bytů a 4 garáže. V případech, kde nebyla dosud splacena anuita nebo revitalizační úvěr či úvěr na výtahy byli žadatelé vyzváni k úhradě těchto závazků. Podmínky pro převod bytu do vlastnictví byly splněny, nyní BD Svitavy pracuje na vyhotovení Smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva. Následně budou odeslány pozvánky nebo budou žadatelé telefonicky vyzváni k podpisu Smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva. Po podepsání smluv pracovníci BD Svitavy provedou kontrolu podpisů, doloží ke smlouvám patřičná potvrzení z banky a smlouvy předají Katastrálnímu úřadu ke zpracování.

### **Inzerce prostřednictvím BD Svitavy**

Pokud uvažujete o převodu družstevního podílu (prodeji bytu), nabídnutí bytu k podnájmu či výměně bytu, můžete využít služby INZERCE prostřednictvím družstva. Tato služba je pro Vás zřízena na referátu členských a bytových záležitostí a Váš inzerát bude uveřejněn na internetových stránkách družstva [www.bdsvitavy.cz](http://www.bdsvitavy.cz).

Služba není časově omezena, doba uveřejnění inzerátu je podle potřeb člena. Zpoplatněna je částkou 100,- Kč, tato částka slouží k pokrytí nákladů spojených z uveřejnění inzerátu a telefonické komunikace.

Pro zadání inzerce stačí vyplnit formulář, který je k dispozici na referátu členských a bytových záležitostí a pracovníci referátu zajistí uveřejnění a následný servis.

Zdeňka Benešová, čl. a bytové záležitosti

### **Informace technického úseku**

---

Vážené předsedkyně a vážení předsedové samospráv a SVJ, nejprve bych rád z pohledu technického úseku shrnul uplynulý rok 2021

**Shrnutí roku 2021 za technický úsek:**

Celkovému stavu údržby, oprav a investic u bytových domů ve správě BD Svitavy za rok 2021 vypovídají následující údaje:

**- V roce 2021 bylo technickým úsekem provedeno 617 oprav, servisů a pomocných úkonů v celkové částce 13.270.00,00 Kč**

**- dále bylo provedeno 599 revizí v celkové částce 892 433,00 Kč**

- z požadavků, které byly do plánu oprav na rok 2021 zaneseny **na základě písemného vratného hlášení BD a SVJ bylo provedeno 24 požadavků většího finančního rozpětí v celkové hodnotě 4.763.100,00 Kč (viz příložená tabulka).**

Některé z požadavků byly v průběhu roku samosprávami nebo SVJ negovány a zrušeny, některé byly na jejich žádost přesunuty na rok 2022, mnoho z nich bylo drobného charakteru a byly provedeny v rámci standardních oprav a oprav z revizí. Některé požadavky si SVJ zařizovala sama. Některé z požadavků byly přesunuty na rok 2022 nebo pozdější z důvodů přechodu domu na SVJ. Některé nebylo možno uskutečnit z hlediska absolutního nepoměru stavu finančních prostředků na účtu fondu oprav a ceny díla, která by připadala v úvahu dle hrubého nacenění.

- veliký rozdíl mezi částkou za vznesené a uskutečněné požadavky a celkovou částkou, která je uvedena, tvoří akce, které přibyly v průběhu roku a bylo na ně možno ihned reagovat jak finančními prostředky, tak kapacitami firem, např:

- v plánu oprav nebyla požadována GO střechy Hegerova 161-163, Polička  
- taktéž čištění fasády, zateplení pláště a klempířské práce na Purkyňova 19-21, SY

- čipy se vstupními kódy na Felberova 9-15, Felberova 4-14  
atd.....

- některá SVJ si opravy řídila a domlouvala sama (příklad Li, 17. listopadu – zateplení pláště budovy 1.500.000,-)

- v celkové částce se objevily již domy s vyměněnými vodoměry Renova 55.000,00 Kč, Techem 850.000,- Kč

### **Plán oprav a údržby na rok 2022:**

Plán oprav a údržby sestavený dle požadavků samospráv na rok 2022 počítá s rozpočtem ve výši cca 13,2 mil. Kč. Samosprávami bylo zasláno na BD Svitavy 70 požadavků. Z toho počtu je zhruba polovina požadavků od SVJ a to v hodnotě 6mil. Kč.

Dovolte mi k tomuto několik upozornění:

V souvislosti s ekonomickou krizí, ať již způsobenou čímkoliv a kýmkoliv nastal obrovský zmatek a přetlak na trhu se stavebními pracemi a stavebními

materiály. Jsme v situaci, kdy ceny stavebních materiálů letí natolik strmě vzhůru, že stavební firmy odmítají garantovat rozpočty déle jak např. 14dní. Dokonce se stává, že než se stanoví rozpočet, je cena zakázky o desítky procent dražší. Absolutně nikdo nedokáže odhadnout, kdy se toto zastaví a ve stavebnictví a řemeslných opravách nastane opět nějaký pořádek. Ceny materiálu se v současné době se mění tak šíleně, že některé firmy garantují jejich ceny třeba 24hodin (kovy, cihly, beton, dřevo, elektroinstalační materiál, polystyren, atd.)

V souvislosti s tímto jsem informoval představenstvo bytového družstva o tom, že pozastavuji neakutní stavby a opravy do té doby než se situace ve stavebnictví uklidní. Samozřejmě již rozjednané věci, věci akutního charakteru a akutní opravy, které vyplynou v průběhu roku, bude technický úsek bytového družstva plnit v maximální míře. Na aktuálnosti a nezbytnosti požadavků a oprav se budu vždy domlouvat se správcí našich bytových domů a zvolenými zástupci SVJ.

### **Důležité pro všechny členy samospráv a SVJ:**

V minulém zpravodaji (podzim 2021) jsem informoval o nutnosti výměny starých kotlů na tuhá paliva do září 2022 v návaznosti na ekonomickou a energetickou krizi rozhodla vláda posunout konečný termín výměny kotlů na tuhá paliva – viz následující článek.

### **Termín pro výměnu kotlů se posune o dva roky**

*Konečný termín pro výměnu starých neekologických kotlů 1. a 2. emisní třídy za nové ekologičtější je o dva roky odložen. Původně měly domácnosti čas jen do konce letošního srpna, pak jim v případě nesplnění hrozila pokuta.*

*Nový termín pro zákaz provozu starých kotlů byl stanoven na 1. září 2024. Rozhodla o tom vláda, která před několika dny schválila novelu zákona o ochraně ovzduší. Změnu ale ještě musí odsouhlasit zákonodárci a podepsat prezident.*

*„Chceme ulehčit domácnostem (bude jich jistě víc než 150 tisíc) aktuálně zatíženým inflací, růstem cen energií a úvahami o odklonu od plynu,“ odůvodnila novelu na Twitteru ministryně životního prostředí Anna Hubáčková (KDU-ČSL).*

*Posun ale neznamená, že by lidé, kteří si chtěli letos kotle vyměnit, případně pak podat žádost o příspěvek na nové, přišli o peníze od státu. Dotace na to je možné čerpat hned ze dvou zdrojů.*

*Tou první jsou takzvané kotlíkové dotace určené pro nízkopříjmové domácnosti, které mohou dostat proplaceno až 95 procent nákladů, Limity pro kotle na biomasu jsou 130 000 korun, na tepelná čerpadla 180 000 korun.*



### **Konec plynu**

*Ostatní domácnosti pak mohou využít dotace Nová zelená úsporám, které mohou dosáhnout až padesáti procent nákladů. Maximální výše příspěvku se zde liší podle toho, zda jde o rodinný dům nebo byt, a podle zařízení, jež si domácnost pořizuje. Nejvíce – 140 tisíc korun – je možné získat na tepelné čerpadlo pro teplovodní systém vytápění s přípravou teplé vody. Na rozdíl od programu pro chudší domácnosti dostanou tyto domácnosti peníze až po instalaci zařízení.*

*Letos se přitom u dotací dočkaly domácnosti hned dvou změn. Tou první je zvýšení příspěvku na tepelná čerpadla u kotlíkových dotací, ještě nedávno byl o 50 tisíc nižší. Tou druhou je, že z nich vypadly příspěvky na nové plynové kotle. Důvodem je snaha omezit závislost na plynu z Ruska.*

*Úhrada nákladů na tento typ kotlů bude u obou programů proplacena pouze, když už byly vyměněny nebo na ně mezi 1. lednem a 30. dubnem letošního roku byla či bude vystavena závazná objednávka.*

### **Informace k výměně bytových vodoměrů**

Jak již bylo předesláno v podzimním zpravodaji loňského roku, v říjnu začalo docházet k postupné výměně všech bytových vodoměrů. Těmto vodoměrům ze zákona (pětiletá lhůta) skončila životnost a je povinností majitelů a nájemců tyto vyměnit za nové. Akce výměny vodoměrů ve všech bytových domech a SVJ ve správě BD Svitavy bude probíhat cca do června 2022. V průběhu akce budou vždy předsedové samospráv v dostatečném předstihu informováni o výměně vodoměrů v jejich domě. Stávající dálkově odečítající vodoměry (týká se domů s dodávkami teplé i studené vody) bude opět provádět firma Techem Hradec Králové. K těmto domům, které již vodoměry od firmy Techem mají přibudou ještě další domy převážně ve Svitavách u kterých budou stávající manuální vodoměry na studenou vodu vyměněny také za vodoměry dálkově odečítatelné. Druhá nasmlouvaná firma Renova bude měnit vodoměry převážně v menších městech a v obcích. Tyto vodoměry budou již také dálkově odečítatelné, to znamená, že správcům odpadne povinnost ke konci roku opisovat stavy vodoměrů a zasílat na BD Svitavy.

**UPOZORNĚNÍ A ŽÁDOST!!!!** Proším tímto všechny správce, aby požádali nájemníky o kontrolu funkčnosti uzávěrů vody u bytového vodoměru. Při výměně vodoměru je třeba zavřít přívod vody do bytu. V mnoha případech se stává, že uzávěry nejsou funkční nebo s nimi nejde vůbec hnout. Nasmlouvaná firma musí přijít znovu poté, co je tento uzávěr opraven či vyměněn. Toto za prvé zdržuje a komplikuje práci a za druhé zdražuje celkovou výměnu vodoměru.

**V souvislosti s tímto také upozorňuji na přítomnost majitelů a nájemců bytů v předem stanovený termín. V případě, že majitel či nájemce nebude v termínu výměny vodoměrů přítomen nebo nepustí z jakéhokoliv důvodu pracovníky vodárenské firmy do bytu k uskutečnění výměny, může být, podle vládní vyhlášky 269/2015 §4 čl.4, sankcionován až 300% přírážkou za výpočet spotřební složky (vody a energie). V neodůvodněných případech bude BD Svitavy podle svých stanov a smluv uzavřených s SVJ proti takovýmto majitelům a nájemníkům nekompromisně postupovat.**

V souvislosti s jarním vyúčtováním odběrů studené a teplé vody a tepla jako takového a s četnými dotazy obyvatelů napojených na centrální vytápění bych Vám problematiku odběru tepelné energie na vytápění a její rozúčtování následně rád přiblížil v několika člancích. Na vysvětlování „mými ústy“ je tato problematika velmi složitá.

### **Je rozúčtování tepla v bytech spravedlivé?**

*Žít v bytovce chtít nechtít znamená podřídit se zavedeným pravidlům. A že jich není málo. Týkají se všech myslitelných oblastí, pochopitelně tedy i společného vytápění a jeho rozúčtování. Začátek a konec topné sezóny je dán vyhláškou, zatopit si v létě proto vyžaduje shodu stanoveného podílu obyvatel domu. Legislativa rovněž nařizuje instalaci poměrových indikátorů, budou tedy na všech radiátorech.*

*Současně je potřeba vidět, že každý bytový dům má technická omezení, která dokonalou aplikaci uzákoněných pravidel do jisté míry znemožňují. Železobetonový strop nebo dělicí přička prostě nemají dostatečnou schopnost zadržet teplo v místě, kam bylo dodáno, a umožní mu přetéct i do sousedních prostor. Radiátory, jak známo dodávají teplo podle aktuální tepelné bilance. Ta se místnost od místnosti liší, a proto se náměry indikátorů musí upravit, aby se zohlednila měrná energetická náročnost každé z nich.*

*Jakmile lidem řeknete, že ušetří zavíráním radiátorů, tak je jisté, že si doporučení vezmou k srdci. Že to ale zvedne účet sousedovi, kterému*

*nevytápěný byt vysává teplo přes dělicí konstrukci, o tom už příznivci úspor mlčí. Zavřené radiátory v jednom bytě se na spotřebě domu prakticky neprojeví, celková tepelná ztráta bude stále téměř stejná. Změní se jen podíly jednotlivých partají na dodávce tepla. O co jeden odebere méně, o to více spotřebují jeho sousedé. Lidé se začali okrádat navzájem.*

**Ale pozor, ze spotřeby tepla se dá odvodit i přibližná vnitřní teplota.** Že je možné, aby v jednom bytě byla po celou zimu teplota 30 °C a bezprostřední soused měl naopak jen 15 °C, na to zapomeňte. Brání tomu v první řadě technologické možnosti ústředního vytápění (není k dispozici výkon na udržení takové teploty) a pak konstrukční provedení domu (tak nízkou průměrnou teplotu nemá díky vnitřním tepelným tokům ani nevytápěné schodiště). Navíc pro trvalé udržení takto vysokého teplotního spádu by dělicí stěna nesměla být betonová, ale z polyuretanu...

### ***Jak se rozúčtovává teplo k vytápění v bytových domech? Jednotlivé byty mohou mezi sebou soutěžit v energetických úsporách***

*Jak se stane, že stejně velké byty v jednom domě mají diametrálně odlišnou spotřebu tepla? Zatímco krajní byt v posledním podlaží paneláku postaveného v systému T06B (označení typu panelového domu) sousedí ze čtyř stran s venkovním prostředím (3 fasády a střecha) a za pátou stěnou je nevytápěný schodišťový prostor, středový byt má jen jednu stranu orientovanou do venkovního prostředí a od schodišťového prostoru ho dělí stěna pouze poloviční velikosti, než je tomu u prvního bytu. Tato skutečnost se nutně musí projevit na rozdílu ve spotřebě tepla obou bytů. A platí to pochopitelně obecně, nejen pro T06B.*

A nehraje roli třeba to, že majitel středového bytu topí méně a v krajním bytě možná více větrají? Roli to hrát může, ale úplně jinou, než by se mohlo zdát. Panelové bytové domy byly projektovány na jednotnou vnitřní teplotu, a proto se u nich záměrně neřešily izolační schopnosti mezi bytových dělicích konstrukcí, stěn a stropů. Teplo tak v duchu fyzikálních zákonů samovolně a poměrně snadno přechází z míst s vyšší teplotou do míst chladnějších. To, že někdo topí méně, může klidně znamenat, že se nechává vytápět svými sousedy (těmi s vysokou spotřebou) právě prostupem tepla přes dělicí konstrukce.

*Podle pravidel pro provozování otopných soustav se má byt vytápět na projektovanou teplotu. K jejímu zajištění je ale potřeba úplně jiný výkon radiátoru při venkovní teplotě -5 °C než při +5 °C, a do toho ještě působí v nepředvídatelné výši tepelné zisky. Aby vše bezvadně fungovalo, je*

*otopná soustava vybavena automatickou výkonovou regulací. Představa, že její funkci nahradí uživatel a psychologický efekt, je utopie. Nikdo z nás nemá schopnost vyrovnat se termostatické hlavici, natož pak 24 hodin denně a současně u všech radiátorů v bytě. Nejde o psychologický efekt, jde o víru.*

## **Jak rychle uspořit tepelnou energii na celém objektu bytového domu?**

a) **revitalizace zateplených fasád** – u bytových domů, které byly zatepleny více jak před 15lety, by bylo velmi vhodné, v rámci úspor tepelných energií znovu revitalizovat zateplení těchto domů. V minulých letech bytové družstvo revitalizovalo například fasádu velkého bytového domu na ulici Větrná, v letošním roce již připravujeme revitalizaci fasády na velkém bytovém domě na ulici Revoluční, i když se náklady na tyto revitalizace fasád v těchto případech pohybují v částkách milionů korun, na dalších cca 15let dojde díky této revitalizaci, při které se na zateplené fasády domů opět nanesou chemické vrstvy, které obnoví tepelnou a protiplísňovou funkčnost fasády. V žádném případě se, jak tvrdí někteří z nezasvěcených, nejedná o pouhé umytí a barevný nátěr za miliony. Naopak touto revitalizací se opět dosáhne toho, že funkce zateplené fasády bude opět cca 15let plnit svoji funkci a výrazně tak zamezovat únikům tepelné energie z domu do vnějšího prostředí. **BD Svitavy preferuje při těchto revitalizacích německou technologii firmy STO**, která se nám z hlediska funkčnosti za léta praxe osvědčila nejlépe. Touto technologií revitalizované fasády získají na mnoho let samočistící schopnost zaručující aktivní, vlhkost regulující ochranu proti povětrnostním vlivům, která navíc chrání před řasami a plísněmi.

Fasáda budovy, která je vystavená klimatickým podmínkám, je v průběhu času ovlivněna zejména vlhkostí a usazeninami nečistot. Poskytuje tak ideální živnou půdu pro mikroorganismy, jako jsou řasy a plísně, ve fasádě se tvoří trhliny, i mikroskopické, které následně ovlivňují její tepelnou a vodě odpudivou funkci, vznikají tepelné úniky a pronikající vlhkost přispívá k tvorbě plísní. Technologie „Lotosového efektu“ využívá vodu odpuzující (hydrofobní) povrch a speciální mikrostrukturu materiálu, která pracuje podobným způsobem jako na lotosovém listu. Výhodou v tomto případě je, že většina exhalací a prachových částic nemůže ani ulpět na povrchu fasády – jednoduše se odplaví při každém dešti. Riziko napadení řasami a plísněmi je tedy výrazně sníženo.

**Kompletní ošetření fasády domu technologií Lotosového Efektu chrání fasády zvláště udržitelným způsobem. Jejich samočisticí schopnost zaručuje aktivní, vlhkost regulující ochranu proti povětrnostním vlivům, která chrání před řasami a plísněmi a tepelnými úniky. Výsledek: špína odtéká spolu s deštěm. Fasáda zůstává po mnoho let čistá a nadále nedotčená a hlavně, plní svůj účel, jak má!**

b) **čištění otopných soustav** – po cca 12letech bychom se rádi, v rámci úspor tepelných energií vrátili k chemickému a tlakovému vyčištění alespoň těch největších bytových domů. Máme spočítáno, že při současných cenách tepelné energie (tepla) je návratnost této investice cca 2roky a dojde k poklesu odběru tepelné energie pro každý jednotlivý dům o cca 15%. V rámci toho projektu jsme odbornou firmou nechali po 12letech zpracovat míru znečištění a ucpání topné soustavy. Naměřené hodnoty jsme nechali vyhodnotit a ty přesně odpovídaly tomu, co jsem již uvedl o několik řádků výše.

Veškeré informace, rady a pomoc zajistí technický úsek BD Svitavy.

### **Závěrem:**

Vážení nájemníci, majitelé, členové bytového družstva. Ani já, a myslím si, že nikdo, nedokáže říct, co a jak bude v letošním roce. Z hlediska technického úseku je to jediné, vzhledem tomu, co jsem již uvedl na začátku, co mohu říci, protože čiré spekulace jsou v tomto případě zcela zbytečné. Samozřejmě, že technický úsek zajistí všechny možné opravy a investice, které bude nutně potřeba. O těch ostatních se budeme se správcem nebo majiteli domlouvat individuálně.

Martin Jansa, technický úsek BD Svitavy

### **Návrh úpravy ceníku servisu a oprav výtahů:**

Vzhledem k současné situaci a dlouhodobého neměnného stavu cen na BD-SY je potřeba upravit současné ceny, které jsou z roku 2015. Nadále je potřeba zavést hodinovou sazbu pro jednotnou mimo pracovní dobu (statní svátky, soboty, neděle, odpoledne po pracovní době atd.). Návrh úpravy cen je zanesen v níže popsané tabulce.

srovnání cenových náhrad a jeho navýšení				
v Kč		stávající BD	nový návrh	navýšení
1	hodinová sazba	350	450	100
2	hodinová sazba mimo prac. dobu a svátek	není	550	550
3	dopravní paušál svitavy	100	150	50
4	dopravní paušál polička	600	600	0
5	kilometrovné kč/km	10	15	5
6	měsíční paušál výtahy	920	1050	130

vypracoval: *Jaromír Chaloupka ml.*

<b><u>Kontakty na pracovníky družstva</u></b>		
<b><u>Předseda představenstva družstva:</u></b> Ing. Viktor Nováček	<b><u>Sekretariát :</u></b> tel: 461 533 746	e-mail: <a href="mailto:viktor.novacek@bdsvitavy.cz">viktor.novacek@bdsvitavy.cz</a>
<b><u>Ředitelka družstva</u></b> Monika Hladká	tel: 461 533 529	e-mail: <a href="mailto:monika.hladka@bdsvitavy.cz">monika.hladka@bdsvitavy.cz</a> mobil: 602 516 732
<b><u>Sekretariát předsedy, referát členské a bytové agendy:</u></b> Zdeňka Benešová	tel: 461 533 746	e-mail: <a href="mailto:clenska@bdsvitavy.cz">clenska@bdsvitavy.cz</a> mobil: 731 441 555
<b><u>Technický úsek:</u></b> Martin Jansa	tel: 461 531 093	e-mail: <a href="mailto:martin.jansa@bdsvitavy.cz">martin.jansa@bdsvitavy.cz</a> mobil: 731 441 556
<b><u>Ekonomický úsek:</u></b> Lenka Špinarová, nájemné, mzdy Zdeňka Sýkorová, nájemné, SVJ Zuzana Svobodová, vyúčtování služeb Jana Olivová, vyúčtování služeb	tel: 461 531 095 tel: 461 531 095 tel: 461 531 094 tel: 461 531 094	e-mail: <a href="mailto:najemne@bdsvitavy.cz">najemne@bdsvitavy.cz</a> e-mail: <a href="mailto:najemne2@bdsvitavy.cz">najemne2@bdsvitavy.cz</a> e-mail: <a href="mailto:sluzby@bdsvitavy.cz">sluzby@bdsvitavy.cz</a> e-mail: <a href="mailto:sluzby2@bdsvitavy.cz">sluzby2@bdsvitavy.cz</a>
<b><u>Středisko výtahy</u></b> Jaromír Chaloupka		e-mail: <a href="mailto:vytahy@bdsvitavy.cz">vytahy@bdsvitavy.cz</a> mobil: 606 041 109

### **Úřední hodiny Bytového družstva**

	Úřední hodiny		Pokladna	
<b>Pondělí</b>	8:00 – 12:00	13:30 – 14:45	8:00 – 12:00	13:00 – 14:30
<b>Středa</b>	8:00 – 12:00	13:30 – 15:30	8:00 – 12:00	13:00 – 15:30

**Možnost sjednání schůzky mimo úřední hodiny pouze po předchozí telefonické domluvě.**