

# INFORMAČNÍ LIST

## č. 86/2022 – SVJ



*Představenstvo Bytového družstva Svitavy v rámci zajišťování správy pro Vaše SVJ Vás žádá o spolupráci a zabezpečení těchto úkolů*

- a/ zabezpečit účast zástupce SVJ na jarních aktivech předsedů
- b/ svolat jednání shromáždění společenství vlastníků  
a projednat Inf. list č. 86, vč. příloh

**Termín: do 25.6.2022**

- c/ zaslat zápis, včetně vratných hlášení z jednání společenství vlastníků.

**Termín: nejpozději do 30.6.2022 !**

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

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

*Představenstvo družstva s v o l á v á aktivity 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 .

## **Obsah informačního listu:**

- Informace ekonomického úseku.....str. 2-11
- Informace úseku správy družstva, referátu org. právního a členských a bytových záležitostí.....str. 11-16
- Informace technického úseku.....str. 16-24

## **Přílohy:**

- **Zápis** z jednání shromáždění SVJ
  - **Rozpis stanovení odměn 2022**
- 
- 

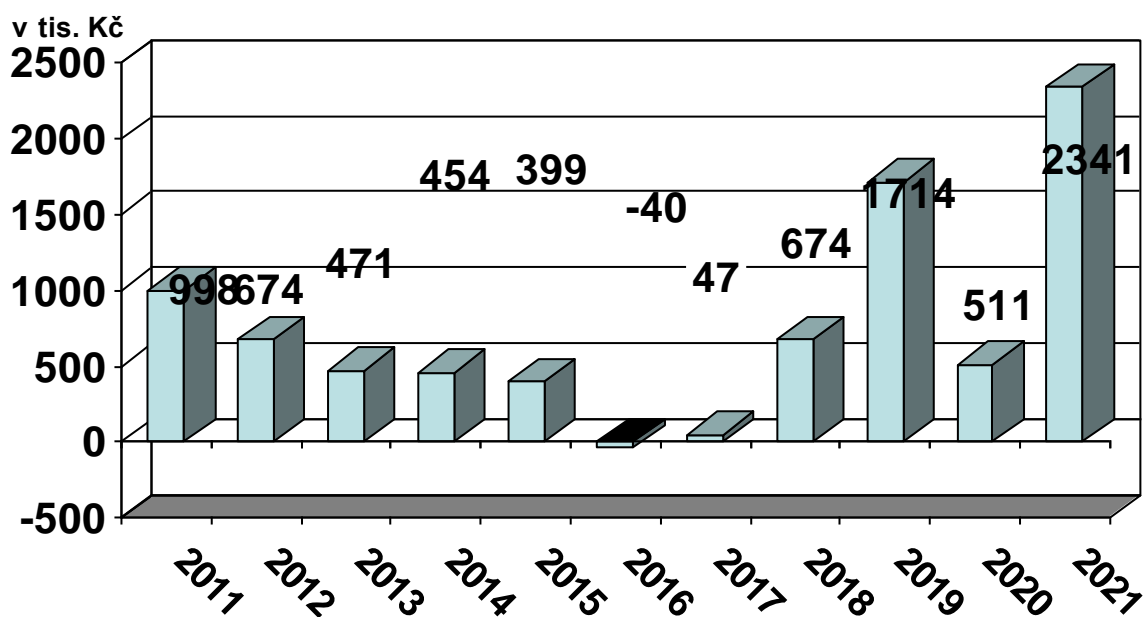
## **Hospodaření družstva v roce 2021**

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, jejichž 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 těmto 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.

### **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.

### **Pojištění bytových domů, majetku družstva a SVJ**

Družstvo pokračuje v úspěšné spolupráci s pojišťovnou Kooperativa, která sdružuje družstva spojené ve Svazu českomoravských bytových družstev. Nové znění rámcové smlouvy od loňského roku přináší řadu významných změn, které dále zlepšují a zkvalitňují pojistnou ochranu bytových družstev a společenství vlastníků jednotek. Proto tyto mimořádně výhodné podmínky představují nejlepší a nejkompaktnější ucelenou nabídku pojištění bytového fondu na trhu. Projekt pojištění SČMBD je tak i nadále z hlediska kvality, rozsahu i ceny pojištění unikátní řešení, které nemá na pojišťovacím trhu konkurenci. V době platnosti RPS byla průběžně prováděna analýza sjednaného rozsahu krytí a nabízených druhů pojištění a sledována výše a struktura škodných událostí. Současně byly shromažďovány připomínky a požadavky jednotlivých BD/SVJ a byly také prověřovány podmínky, které nabízejí konkurenční pojišťovny. Na základě těchto poznatků a informací je v nové RPS obsažena řada dalších významných pozitivních změn a úprav. Pojištění a výhody se týkají samozřejmě i domů SVJ ve správě družstva.

### **Upozornění pro SVJ - pojištění odpovědnosti členů orgánů SVJ**

Členové výboru SVJ ručí za svou činnost a svá rozhodnutí v této funkci celým svým majetkem. Na tuto skutečnost již družstvo dlouhodobě upozorňuje dotčené členy orgánů SVJ. Abychom členy výboru SVJ ochránili před rizikem finančních postihů při možných neúmyslných chybách při výkonu jejich funkce, máme sjednáno pojištění odpovědnosti výboru SVJ. Toto pojistné riziko je již zahrnuto jako bonus v celkové pojistné ochraně domu. Toto pojištění sjednané individuálně stojí cca 1 000 Kč na 1 osobu ročně, v rámci naší hromadné smlouvy pojištění majetku je však pro námi spravovaná společenství vlastníků bezplatné, a to i s vysokým pojistným limitem 10 mil. Kč.

### **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 i SVJ, která spravujeme, 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 stálé 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**

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<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 %
Jevíčko	VHOS a.s.	49,60	46,00	<b>95,6</b>	86,3	+10,78%
Litomyšl	Vodovody Litomyšl	30,98	35,85	<b>66,83</b>	66,83	+0,00%
Polička	VHOS a.s.	40,50	49,00	<b>89,51</b>	87,00	+2,89%
Svitavy	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 a většinu SVJ, která máme ve správě, 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, což je nárůst o 100 % proti poslednímu platnému ceníku Xenergie. 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 nabídek jsme doporučili námi spravovaným SVJ přechod k ČEZ Prodej a.s. na řádnou smlouvu, což většina SVJ učinila. Pro srovnání uvádím, že při sjednání řádné smlouvy na 2 roky je elektřina dodávána za 3 630 Kč/MWh bez DPH. Tento ceník byl platný do konce ledna 2022, nyní je platná cena 4 259 Kč/MWh. Aktuálně je v režimu DPI jen jedno odběrné místo, kde se řeší přepis elektřiny na nového uživatele.

Družstvo vzhledem k velkému množství odběrných míst nemohlo realizovat přechod na řádnou smlouvu ke společnosti ČEZ Prodej a.s., kde byl stanoven stop stav u odběratelů nad 30 odběrných míst. Po vyhodnocení nabídek, které družstvo obdrželo, jsme podepsali smlouvu na 30 měsíců se společností Innogy Energie s.r.o..



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 všechna společenstva vlastníků, toto vyúčtování bylo odesláno k předání vlastníkům, případně na kontaktní adresy, čímž byla dodržena lhůta do 30. dubna 2022, kterou stanoví zákon o službách. U většiny SVJ běží aktuálně reklamační lhůta, po skončení této lhůty, dojde k odesílání přeplatků.

Všichni předsedové SVJ obdrží či obdrželi 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!

**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.**

Změny výše záloh na služby budou provedeny z podnětu družstva POUZE u těch uživatelů, kteří měli ve vyúčtování služeb rok 2021 vyšší částky nedoplatků (nad 3 tis. Kč). Ostatní změny záloh budou prováděny na základě písemné žádosti uživatelů bytů či SVJ, výjimečně z jiných závažných důvodů.

**Od ledna 2023 navrhujeme plošné zvýšení záloh na služby pro domy s domovní kotelnou a domy s centrální dodávkou tepla v minimální výši 30 % vzhledem k nárůstu cen energií, abychom předešli vysokým nedoplatkům a neschopností uživatelů bytů, tyto nedoplatky hradit. Žádáme Vás o projednání na schůzi Vašeho společenství vlastníků a předložení návrhu výše záloh na služby.**

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

S účetní závěrkou obdržíte 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 SVJ v běžném roce s uvedením konečného zůstatku.

Pro jednání shromáždění vlastníků jsme zaslali spolu s vyúčtováním za celý dům také samostatný přehled o tvorbě a čerpání prostředků na opravy a údržbu jednotlivých vlastníků (tvorba a čerpání je dána výší spoluvlastnického podílu). Zůstatek se převádí do následujícího období na budoucí údržbu a opravy. V případě nejasností doporučujeme kontaktování technického či ekonomického úseku družstva.

V případě potřeby zjištění aktuálního stavu dlouhodobé zálohy kontaktujte paní Olivovou, referát vyúčtování služeb, tel. 461 531 094.

## **Informace určené pro předsedy SVJ**

### **Odměny předsedů SVJ v roce 2022**

Všichni zvolení předsedové SVJ obdrží v příloze informačního listu **ROZPIS PRO STANOVENÍ ODMĚN ZA ROK 2022**, postup vyplnění formuláře a realizace výplaty odměn je:

- 1) Odměny, výši a jejich rozvrh na jednotlivé členy schválíte na shromáždění vlastníků a uvedete do zápisu ze shromáždění – **důležité!!!**
- 2) Vyplníte tiskopis a zašlete na družstvo – označte periodu výplaty odměny!!
- 3) Pokud ještě nemáte podepsanou smlouvu o výkonu funkce, obdržíte její tiskopis k podpisu. Pokud jste smlouvu s SVJ podepsali v minulém roce, pak není nutné ji znovu uzavírat. Odměna za výkon funkce bude vyplacena dle Vámi vyplněného rozpisu. Pokud bude schválena odměna pro pracovníky, kteří nejsou členy výboru SVJ, obdrží tito pracovníci vyplněné tiskopisy „Dohoda o provedení práce“, kterou bude uzavírat SVJ s uvedeným pracovníkem. Pokud se jedná o zaměstnance, za kterého není odváděno zdravotní pojištění (jiným zaměstnavatelem, státem), informujte o této skutečnosti mzdovou účtárnu.
- 4) Obdržené tiskopisy „Smlouva o výkonu funkce“, případně „Dohodu o provedení práce“ necháte podepsat určenými osobami a členy výboru Vašeho SVJ a zašlete zpět na družstvo.
- 5) Družstvo provede v určeném termínu výplatu odměn.

**Pozn.** Uvedené „Smlouvy o výkonu funkce“ či „Dohody o provedení práce“ již budou uzavírány v rámci SVJ, čímž má povinnost přihlásit se společenství vlastníků na Finanční úřad a pojišťovny. Tyto povinnosti družstvo zajistí v rámci mzdové agendy ve spolupráci s SVJ.

### **Pozor!!**

Odměna na základě „Smlouvy o výkonu funkce“

Případná jednorázová odměna vyplácená v rámci funkce výkonu předsedy nebo člena výboru 1 osobě nad **3.499 Kč** (v 1 měsíci) podléhá odvodu sociálního pojištění (navýšení nákladů SVJ o 25 % + snížení čisté mzdy). V takovém případě zvažte rozdělení odměn do více období. Zdravotní pojištění je odváděno již od 1 Kč.

Odměna na základě „Dohody o provedení práce“

- Případná jednorázová odměna 1 osobě nad 10.000 Kč (v 1 měsíci) podléhá odvodu zdravotního a sociálního pojištění (navýšení nákladů SVJ o 33,8 % + snížení čisté mzdy).
- **Funkcionáři či zaměstnanci SVJ, kteří nepodepsali pro rok 2022 „Prohlášení poplatníka“ u svého zaměstnavatele, mohou učinit (podepsat) toho Prohlášení u družstva = > výrazná úspora na dani pro tyto osoby – označte v posledním sloupci!**
- Stanovené odměny budou po srážce daně (15 %) odeslány na Vámi uvedený bankovní účet.

**Veškeré změny týkající se funkcionářů či zaměstnanců na DPČ nám neprodleně hlase!**

Např. změnu zdravotní pojišťovny, úmrtí člena výboru apod.!!!

- V případě dotazů kontaktujte mzdovou účetní p. Špinarovou, e-mail: najemne@bdsvitavy.cz, 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 jednání shromáždění vlastníků (schůze) a odevzdání zápisů na BD Svitavy. Zápis nemusíte tvořit, stačí, když použijete náš formulář, který byl přílohou informačního listu.

## **POŽADAVKY SVJ PŘI REKONSTRUKCI BYTU**

Po nové majitelce bytu, která dělá kompletní rekonstrukci bytu, jsme chtěli projektovou dokumentaci a kontakt na stavební dozor. Někde jsem v zákoně dohledala, že na to máme jako SVJ právo, ale nyní to nemohu dohledat. Máme na to tedy právo, nebo ne?

Vlastník bytu je povinen před započítím rekonstrukce podle § 1182 odst. 1 občanského zákoníku oznámit osobě odpovědné za správu domu a pozemku veškeré stavební úpravy bytu, a podle § 1182 odst. 2 občanského zákoníku

musí vlastník jednotky v tomto případě umožnit osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to, popřípadě i přístupem do bytu.

Při zásahu do společných částí (společné části vymezuje § 1160 občanského zákoníku a § 4 až 6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.) může podle § 7 odst. d) uvedeného nařízení osoba odpovědná za správu domu požadovat předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných předpisů (například stavebních) vyžadována, a to pro ověření, zda stavební úpravy neohrozí, nepoškodí nebo nezmění společné části domu. Pokud je tedy pro plánované stavební úpravy v rámci vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem nutný souhlas společenství vlastníků, udělí společenství vlastníků souhlas či nesouhlas na základě předložené stavební projektové dokumentace.

JUDr. Ivana Šimonková  
místopředsedkyně SMBD, právnička

## **Krátkodobé podnájem formou Airbnb**

Společenství vlastníků jednotek se často potýkají s problémy spojenými s využíváním jednotek ke krátkodobému pronájmu prostřednictvím internetového portálu Airbnb (dále jen „Airbnb“) a volají po možnostech regulace, jejímž výsledkem by bylo alespoň částečné předcházení jeho negativním vlivům, například zhoršení celkových poměrů a bezpečnostní situace v domě, poškozování společných částí, rušení nočního klidu nebo nadměrné množství odpadků. Tyto vedlejší projevy krátkodobých pronájmů skrze platformu Airbnb ztěžují život ostatním vlastníkům jednotek v domě, kteří své jednotky využívají k bydlení a kteří sami hledají možnosti řešení této situace.

## **Nájem, nebo ubytování?**

Městský soud v Praze (dále jen „MS v Praze“) se v nedávné době zabýval otázkou, zda přenechání nemovité věci k užívání prostřednictvím Airbnb lze klasifikovat jako nájem, či ubytování, a to z důvodu řádného daňového posouzení příjmů obdržných skrze Airbnb. MS v Praze se tedy zabýval otázkou, zda krátkodobý pronájem prostřednictvím platformy typu Airbnb spadá pod ubytovací služby, či nikoliv. Zásadním sporem mezi účastníky řízení bylo posouzení, zda je možné příjmy přes Airbnb považovat za příjmy ve smyslu ustanovení § 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o daních z příjmů“), či za příjmy ve shodě s ustanovením § 9 zákona o daních z příjmů. Při

posouzení, které z těchto ustanovení zákona o daních z příjmů aplikovat na příjmy získané skrze Airbnb, bylo třeba nejprve zkoumat, zda přenechání nemovité věci k užívání prostřednictvím Airbnb lze klasifikovat jako nájem, či ubytování. Teprve poté bylo možné provést řádné daňové posouzení těchto příjmů. Právní předpisy výslovně rozlišují nájem a poskytnutí ubytovacích služeb, a to jak v rovině soukromoprávní vymezené v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tak i v posouzeních pro veřejnoprávní vztahy, například v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „živnostenský zákon“), a v případě posuzovaném MS v Praze také pro určení charakteru příjmů ve shodě se zákonem o daních z příjmů.

Ustanovení o nájmu bytu lze ve shodě s občanským zákoníkem na vztah poskytovatele ubytování a zájemce o ubytování aplikovat jen v případě, že účelem poskytnutí nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce. Ústavní soud ve svém nálezu k definici potřeby bydlení uvedl, že současná potřeba bydlení nespočívá „pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině“. Na rozdíl od zajištění bytových potřeb člověka tedy ubytování poskytnuté skrze Airbnb nemůže naplnit zákonem předvídaný účel nájmu bytu, neboť neuspokojuje jeho potřebu bydlení, ale naplňuje jeho potřebu na ubytování, a proto je nutné je klasifikovat jako ubytovací službu podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

Z uvedených důvodů není podle rozhodnutí MS v Praze příliš podstatné, zda je nájem vymezen jako tzv. „holý nájem“, tedy nájem poskytnutý bez dalších doplňkových služeb. Podstatné je podle MS v Praze, jak je tato činnost prováděna - zda jde o pravidelnou činnost, zda je poskytována na relativně krátkou či předem vymezenou přechodnou dobu, zda je ubytování nabízeno způsobem, který svědčí o zacílení na osoby, které nehledají uspokojení bytové potřeby, ale potřeby přechodného ubytování (například formou internetové nabídky či nabídky v tisku nebo v letáčích), zda jsou kromě ubytování poskytnuty i další služby (například úklid nebo neprovádění běžné údržby), zda je cena vázána na krátké časové období. Městský soud v odůvodnění rozsudku dále uvedl, že z veřejně dostupných zdrojů je zřejmé, že Airbnb klade na poskytovatele ubytování základní požadavky spočívající v poskytnutí „služeb“, které jsou hosty očekávány (například poskytnutí toaletního papíru, mýdla, ručníku, povlečení pro každou postel atd.). Všechny zmíněné charakteristické znaky vedou podle názoru MS v Praze k závěru rozlišení shora uvedených právních institutů – nájem a ubytování. Ve svém odůvodnění navíc MS v Praze uvedl, že i kdyby byl poskytován pouze „holý nájem“, pak není možné vzhledem k četnosti obdržení plateb z platformy Airbnb a k dalším uvedeným charakteristickým údajům, které v sobě nese samotná aplikace Airbnb (inzerce, časové omezení ubytování, cena kalkulovaná za den/týden, případný úklid a neprovádění běžné údržby) dovodit, že tím byl naplněn též účel nájmu, tedy zajištění bytových potřeb nájemce tak, jak jej dovozuje judikatura Ústavního soudu. Ve svém rozsudku MS v Praze konstatoval, že krátkodobý pronájem přes platformy typu Airbnb spadá pod ubytovací služby, a měl by tedy být zdaňován jako podnikatelská činnost podle ustanovení § 7 zákona o daních z příjmů, a to se všemi navazujícími důsledky. Finanční správa ČR dne

24.8.2021 na Twitteru k uvedenému rozsudku MS v Praze uvedla, že rozsudkem byl akceptován závěr Finanční správy ČR, že příjmy plynoucí z činnosti ubytování je nutné klasifikovat jako ubytovací službu, jelikož dochází k uspokojování potřeby ubytování, nikoliv potřeby bydlení, jako je tomu v případě nájmu; blíže viz Informace k daňovému posouzení povinnosti poskytovatelů ubytovacích služeb (Airbnb a další) ze dne 11. října 2017, která je zveřejněna na webových stránkách Finanční správy ČR. Závěrem lze tedy uvést, že jednak je rozdíl mezi poskytováním nájmu a ubytování z pohledu zdanění, v souladu se zákonem o daních z příjmů fyzických osob poměrně velký, jednak se na fyzické osoby poskytující ubytovací služby vztahují i další povinnosti.

## **Možnost omezení krátkodobého pronájmu ve stanovách SVJ?**

V souvislosti s využíváním bytů ke krátkodobému pronájmu prostřednictvím Airbnb je vhodné zmínit ještě judikát MS v Praze z roku 2019, ve kterém se soud zabýval otázkou možné regulace krátkodobých pronájmů ve stanovách společenství vlastníků jednotek. Hluk a nepořádek v domě a ztráta soukromí a pocitu bezpečí vedly k tomu, že ostatní vlastníci jednotek v domě (shromáždění vlastníků) odsouhlasili změnu stanov, podle kterých musí s krátkodobými pronájmy (tedy s ubytováním turistů) souhlasit všichni členové společenství vlastníků. Vlastník, který svou jednotku využíval k pronájmu prostřednictvím Airbnb, podal žalobu k soudu na neplatnost stanov. Společenství vlastníků jednotek ve svých stanovách deklarovalo, že bytový dům, pro který vzniklo, je s ohledem na počet bytových jednotek v domě určen převážně k trvalému bydlení vlastníků jednotek, jejich rodinných příslušníků a nájemníků, nikoli k poskytování ubytovacích služeb nebo k opakovanému krátkodobému pronájmu kratšímu než tři měsíce s tím, že k využívání jednotky k poskytování ubytovacích služeb nebo k opakovanému krátkodobému pronájmu je třeba souhlasu všech členů společenství. Ve stanovách zmiňovaného společenství vlastníků jednotek bylo dále uvedeno, že shromáždění vlastníků souhlas k využívání jednotky k poskytování ubytovacích služeb nebo k opakovanému krátkodobému pronájmu neudělí nebo udělený souhlas odejme, pokud existuje riziko, že poskytováním ubytovacích služeb nebo opakovaným krátkodobým pronájmem dojde k rušení nočního klidu, ke zvýšení bezpečnostního rizika v domě či na pozemku, k neúměrnému zvýšení produkce komunálního odpadu uživateli domu nebo k neúměrnému znečištění společných prostor domu nebo pozemku, případně již v minulosti k uvedenému stavu došlo. K oprávnění společenství vlastníků zakotvit předmětné ustanovení do stanov soud konstatoval, že v daném případě nelze ustanovení § 1194 občanského zákoníku vykládat účelově restriktivně, ale naopak extenzivně, a to s ohledem na podstatu bytového spoluvlastnictví, v jehož podmínkách je jeho účelem správa domu a pozemku, tedy jinými slovy jeho základním úkolem je péče o společné části domu a zajištění trvalého a nerušeného bydlení všem vlastníkům jednotek v domě. Z uvedeného důvodu podle názoru soudu do kompetencí společenství vlastníků jednotek spadá také zakotvení shora uvedeného ustanovení do stanov, neboť jeho důsledkem je zajištění zachování nerušeného bydlení formou omezení krátkodobých pronájmů. S

odkazem na ustanovení § 1175 odst. 1 občanského zákoníku soud nepřisvědčil ani namítanému omezení svobodného výkonu vlastnického práva. Podle tohoto ustanovení má vlastník jednotky právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Vlastnické právo je tak podle soudu omezeno právy ostatních vlastníků a lze ho vykonávat pouze v takovém rozsahu, v jakém nedochází k narušování výkonu vlastnického práva ostatních vlastníků. Navrhovatel (vlastník), který svou jednotku krátkodobě pronajímá skrze platformu Airbnb, se proti tomuto rozsudku odvolal. Soud sice v tomto rozsudku potvrdil možnost vložení omezujících ustanovení ohledně krátkodobých pronájmů jednotek do stanov společenství vlastníků jednotek, otázkou ovšem je možnost vymahatelnosti v praxi. V dané souvislosti je nezbytné konstatovat, že i kdyby v odvolacím řízení bylo rozhodnutí soudu první instance potvrzeno, je zapotřebí jednoznačně uvést, že i poté by bylo vždy nutné posuzovat konkrétní okolnosti jednotlivého případu, zda bude, či nebude možné omezit možnost krátkodobých pronájmů ve společenství vlastníků jednotek formou potřebného souhlasu všech vlastníků jednotek daného společenství vlastníků.

### **Pokuta za užívání bytu prostřednictvím platformy Airbnb**

Negativními důsledky využívání bytů pro krátkodobé ubytování se zabýval také Magistrát hlavního města Prahy. Odbor stavebního řádu magistrátu rozhodl, že byty využívané jako ubytovací zařízení musí splňovat stejné předpisy jako hotely. Prvnímu majiteli bytu byla za porušování stavebních předpisů při podnikání s krátkodobým ubytováním přes platformu Airbnb Městským úřadem Prahy 1 uložena pokuta ve výši 20 000 Kč. Odbor stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy pokutu v červenci 2021 potvrdil s odůvodněním, že majitel bytu neužíval byt v souladu s povoleným stavem, tedy neužíval byt k trvalému bydlení, ale užíval byt jako ubytovací jednotku za účelem krátkodobých pronájmů. Současně v odůvodnění odbor stavebního řádu uvedl, že nelze směřovat pojmy "bydlení" a "ubytování", neboť zákonodárce v četných předpisech tyto pojmy rozlišuje, byť nedefinuje. Bydlení je uspokojování základní sociální potřeby člověka ohledně pocitu bezpečí, soukromí, odpočinku, znalosti prostředí a sociálních vazeb. Z toho vyplývá způsob, jakým se takto bydlící osoba chová ke svému okolí, ke stavbě, ve které bydlí, jaké požadavky má na veřejnou infrastrukturu a podobně. Ubytování naproti tomu slouží jako přechodné místo pobytu, ať už dlouhodobě, nebo krátkodobě, nevytváří sociální prostředí a jeho účelem je uspokojování ekonomických potřeb pronajímatele, nikoliv sociálních potřeb bydlícího. Jde tedy vždy o provizorium. Z uvedeného vyplývá prostý rozdíl mezi domovem a hotelem, aniž by bylo potřeba přesné zákonné definice.

Informace k internetovým platformám (například Airbnb), a to z pohledu daňových povinností subjektů poskytujících ubytování/ubytovací služby prostřednictvím internetových platform (například Airbnb), je možné nalézt také na webových stránkách Finanční správy ČR.

Ing. Božena Künzelová

## **Per rollam nebo prezenčně?**

**Je možné konat shromáždění vlastníků i tím způsobem, že by ho někteří vlastníci sledovali například přes Skype či Zoom, tedy distanční formou při zachování zvuku i obrazu? Chápeme, že existuje prezenční forma a způsob per rollam. Nevíme ale, zdali je podle zákona možné, aby se například většina účastnila prezenčně a část distančně.**

Pokud má vaše SVJ ve stanovách upraveno, že shromáždění vlastníků může rozhodovat pomocí audiovizuálních prostředků, umožnilo by to využít v tomto případě videokonferenci jako alternativní způsob svolání shromáždění (setkání). Pokud stanovy tuto možnost neobsahují, pak tímto způsobem rozhodovat nelze. Pokud stanovy tento způsob připouštějí, musel by výbor stanovit přesný postup a seznámit s ním členy společenství, a dále by se musel vyvarovat technických chyb, aby hlasování bylo řádně prokázáno včetně usnášeníschopnosti a identifikace členů společenství, aby se SVJ vyvarovalo případných žalob.

V případě, že stanovy vašeho SVJ upravují možnost jednání per rollam (korespondenční hlasování), doporučujeme využít tento způsob rozhodování. Kombinaci rozhodovat na zasedání a mimo zasedání zákon nepřipouští.

JUDr. Ivana Šimonová  
Místopředsedkyně SMBD, právnička

Zdeňka Benešová, členské a bytové záležitosti BD Svitavy

## **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 přiložená 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 standartních 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 správci 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 odečitatelné. Druhá nasmlouvaná firma Renova bude měnit vodoměry převážně v menších městech a v obcích. Tyto vodoměry budou již také dálkově odečitatelné, to znamená, že správcům odpadne povinnost ke konci roku opisovat stavy vodoměrů a zasílat na BD Svitavy.

**UPOZORNĚNÍ A ŽÁDOST!!!!** Prosím 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 článcích. 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 příčka 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  $-5\text{ }^{\circ}\text{C}$  než při  $+5\text{ }^{\circ}\text{C}$ , 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 samočisticí 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 domluvat 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.*

## Kontakty na pracovníky družstva

<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.**