

# INFORMAČNÍ LIST

## č. 78/2018 – 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. 78, vč. Příloh

**Termín : do 3.5.2018**

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

**Termín : nejpozději do 9.5.2018 !**

**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>18.04.2018</b>	<b>/ středa /</b>	<b>15,30 hod.</b>	<b>Litomyšl - rest.SLUNCE</b>
<b>19.04.2018</b>	<b>/ čtvrtek /</b>	<b>15,30 hod.</b>	<b>Jevíčko - Hotel Morava</b>
<b>24.04.2018</b>	<b>/ úterý /</b>	<b>15,30 hod.</b>	<b>Polička-rest.THT Palackého nám. 16</b>
<b>25.04.2018</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 19.4.2018 v Jevíčku, případně ve Svitavách, a to 25.4.2018 .

**Informace o SD : Shromáždění delegátů BD Svitavy se bude konat dne 26.5.2018 a delegáti BD Svitavy budou pozváni na shromáždění delegátů samostatnou pozvánkou !!**

## **Obsah informačního listu :**

- Informace ekonomického úseku... ..str. 2-12
- Informace úseku správy družstva , referátu org. právního a členských a bytových záležitostí.....str. 12-20
- Informace technického úseku.....str. 20-24

## **Přílohy:**

- **Zápis** z členské schůze samosprávy, z jednání společenství vlastníků jednotek
- **Dohoda o provedení práce – I. pololetí 2018** ( pouze družstevní domy)
- **Inventarizační seznam**
- **Plán údržby na rok 2018**
- **Výzva k doplnění údajů o řádném užívání bytů**

---

## **Hospodaření družstva v roce 2017**

V loňském roce se družstvo opět vrátilo k ziskovému hospodaření díky provedené restrukturalizaci roku 2016. Cílem plánu restrukturalizace bylo udržení dlouhodobě konkurenceschopných cen za správu pro naše členy a klienty.

V rámci reorganizačního plánu byla ukončena činnost střediska údržby, které je nahrazeno externími dodavateli, současně došlo ke snížení stavu zaměstnanců střediska správy. I s výrazně menším personálním obsazením jsme schopni nadále zajistit rozsah a kvalitu poskytovaných služeb.

Též byl v rámci restrukturalizace snížen počet členů představenstva družstva v souladu s novým zněním stanov. V průběhu roku 2017 ukončili svoji činnost další dva členové představenstva, momentálně má představenstvo pět členů.

V uplynulém roce došlo k vyplavení skladových prostor družstva, které byly po ukončení střediska údržby nevyužité a nabízeny k pronájmu. Náklady na vysušení a opravu vzniklých škod byly kryty z pojištění majetku družstva. Od prosince loňského roku jsou prostory skladů pronajímány. Pro nové nájemce bylo nutné stávající prostory upravit, což pro družstvo znamenalo mimořádné investice, které se navrátí v několika příštích letech.

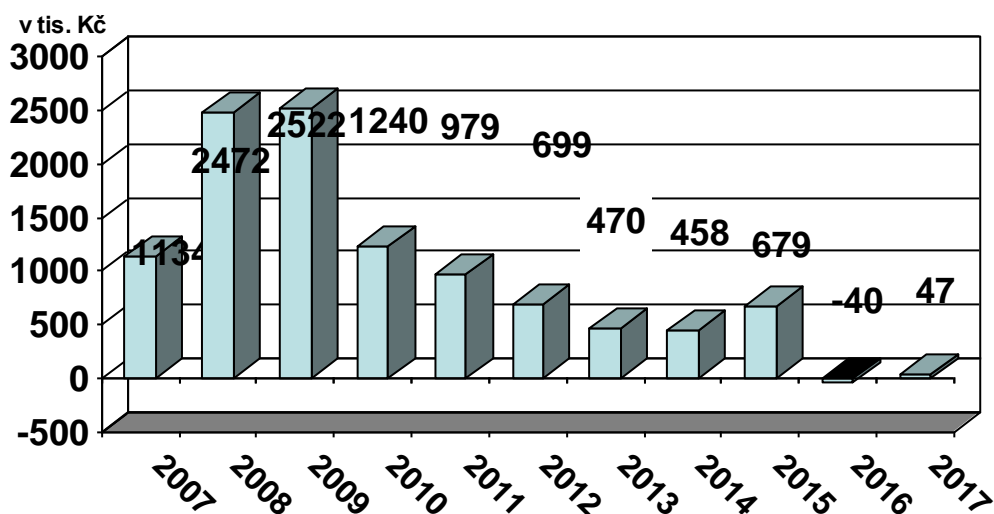
I přes mimořádné výdaje bylo hospodaření družstva ukončeno se ziskem ve výši 47tis. Kč před zdaněním, což je o 29tis. Kč lepší výsledek, než bylo plánováno. Klíčové ukazatele běžných nákladů střediska správy byly dodrženy, ve výnosech se družstvu dařilo zejména ve výběru penále u větších dlužníků. Velmi dobré výsledky vykazovaly středisko výtahy, kde se podařilo překročit předpokládaný plán.

V souladu se schváleným rozpočtem na rok 2017 budou přiděly do fondů družstva čerpány z rezerv, které byly za tímto účelem vytvářeny v předchozích letech.

### Hospodářský výsledek 2017 a porovnání s plánem

Hospodářský výsledek v tis. Kč (před zdaněním)	Rok 2017	Plán 2017	Rozdíl skutečnost a plán
Hospodaření družstva	47	18	29

**Graf č. 1 – Hospodářské výsledky družstva v letech 2007 - 2017**  
(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 22 mil. Kč na rekonstrukci výtahů a revitalizaci nepanelových domů,** které splácí měsíčně družstvu samosprávy těchto bytových domů.

Dlouhodobým problémem jsou dlužníci nájemného a dluhy vlastníků bytů vůči družstvu. Družstvo ve spolupráci s advokátní kanceláří vynakládá maximální úsilí k vymáhání svých pohledávek. Celková výše pohledávek na nájemném a příspěvcích vlastníků se meziročně snížila a k 31. 12. minulého roku činila 755 tis. Kč (k 31.12.2016 1,219 mil. Kč). Část těchto pohledávek je jen obtížně vymahatelná (vystěhovaní dlužníci nemají žádný majetek ani zabavitelné příjmy). Z tohoto důvodu družstvo použilo vytvořenou účetní rezervu a v minulém roce došlo k odpisu nedobytných pohledávek ve výši 437tis. Kč, čímž došlo ke snížení účetní rezervy. Výše vytvořené účetní rezervy činí 301tis.Kč, v této výši je možné odepsat nedobytné pohledávky. Díky předchozímu dobrému hospodaření družstva a těmto vytvořeným

rezervám nejsou momentálně dluhy finančním rizikem pro další fungování družstva.

Zpráva o hospodaření družstva bude předložena shromáždění delegátů ke schválení včetně účetní závěrky a návrhu na použití nerozděleného výsledku hospodaření minulých let.

### **Stavy vybraných fondů družstva**

<b>Položky</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fond nerozdělených zisků minulých let	4696	5094	5 389	5 503	5 999	5 911
Nedělitelný fond celkem	5626	5626	5 626	5 626	5 626	5 626
<b>Celkem tis. Kč</b>	<b>10 322</b>	<b>10 720</b>	<b>11 015</b>	<b>11 129</b>	<b>11 625</b>	<b>11 537</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. Rezervu použijeme v letošním roce na přiděly do fondů družstva na rok 2018.

### **Hospodaření samospráv**

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

V uplynulém roce jsme opět pokračovali v revitalizaci bytových domů a byla úspěšně dokončena investiční akce revitalizace jednoho nepanelového bytového domu s investičními náklady 900 tis. Kč. Celá akce byla financována kombinovanými zdroji z dlouhodobé zálohy na opravu domu (fondu oprav) a vnitrodružstevní půjčkou. Zateplení domů přináší okamžité úspory za topení přímo obyvatelům do jejich domácích rozpočtů.

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

<i>Údaje v tis. Kč</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Počáteční stav k 1.1.	<b>29 559</b>	<b>20 099</b>	<b>26 299</b>	<b>28 016</b>	<b>14 755</b>
Tvorba z nájemného a příspěvků vlastníků	13 164	13 849	14 661	15 209	18 166
Čerpání - realizované opravy a údržba domů	-4 553	-3 952	-12 505	-7 746	-5 981
Čerpání – zateplení nepanelových domů	-900	-3 477	-10 087	-9 006	-8 731
Půjčky od BD (+poskytnuté/-splátky)	-542	9 519	4 025	2 707	11 672
Převod prostředků vlastníků na SVJ	-808	-6 479	-2 294	-2 881	-1 865
<b>Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.</b>	<b>35 920</b>	<b>29 559</b>	<b>20 099</b>	<b>26299</b>	<b>28 016</b>

Přehledy hospodaření jednotlivým samosprávám za dům (vyúčtování služeb za rok, přehled o zůstatku, tvorbě a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu) zasíláme jako podklad pro jednání na členské schůzi a k předání informace členům-nájemcům a vlastníkům bytových jednotek.

## **Výhled hospodaření družstva na rok 2018**

### **Celkové hospodaření družstva, hospodářská střediska**

V letošním roce jsme sestavili plán se ziskovým hospodařením. Díky reorganizaci družstva došlo ke snížení mzdových a dalších provozních nákladů správního aparátu. Bohužel takřka nulové úrokové sazby na bankovních vkladech pro právnické osoby a stále se zvyšující náklady služeb nás nutí k úpravě vybraných položek sazebníku náhrad včetně příspěvku na správu pro své členy a klienty. Úpravou správního poplatku dojde ke sjednocení výše příspěvku na správu pro členy-nájemce a vlastníky bytů. Podrobněji budeme o změnách informovat na shromáždění delegátů.

V plánu jsme také zohlednili situaci s dlužným nájemným, kde budeme nuceni některé „nedobytné“ dluhy účetně odepsat. Družstvo intenzivně vymáhá dlužné nájemné, jehož výše se daří snižovat.

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 jednom domě společenství vlastníků jednotek. 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 2018**

<b>v tis. Kč</b>	<b>Náklady</b>	<b>Výnosy</b>	<b>Hosp. výsledek</b>
Správa družstva vč. střediska výtahy	8154	8175	21

Plán hospodaření družstva bude předložen k projednání shromáždění delegátů na konci května 2018.

### **Plán hospodaření samospráv a stanovení nájemného z bytů**

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 byly stanoveny s ohledem na předpokládané náklady a cenový vývoj a pokryjí všechny běžné finanční výdaje pro jednotlivé domy.

Změny výše záloh na služby budou provedeny z podnětu družstva POUZE u těch uživatelů, kteří měli ve vyúčtování služeb rok 2017 vyšší částky nedoplatků (nad 3 tis. Kč). Nová výše zálohy bude stanovena dle ceny energií a služeb roku 2018 a zjištěné spotřeby v uplynulém roce. Ostatní změny v předpisech plateb budou prováděny pouze na základě písemné žádosti uživatelů bytů či samospráv, výjimečně z jiných závažných důvodů.

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

Družstvo pokračuje v úspěšné spolupráci s pojišťovnou Kooperativa, která sdružuje družstva spojené ve Svazu českomoravských bytových družstev. Hromadná smlouva poskytuje **nadstandardní rozsah pojistného krytí za bezkonkurenční ceny** (oproti individuálním smlouvám na domy za cca 1/3 ceny). Pojistné krytí je tzv. „all risk“, tzn. všechna rizika mimo rizika výslovně ve smlouvě vyloučená (válečné události, jaderný výbuch, apod.). Není třeba dokládat např. posudek meteorologické služby při poškození střešní krytiny větrem, apod., všechny tyto dokumenty si zajistí pojišťovna. Pojištění a výhody se týkají samozřejmě i domů SVJ ve správě družstva.

## **Ceny energií, vodného a stočného v roce 2018**

V cenách energií dojde v roce 2018 oproti minulému roku pouze k nepatrným změnám. Cena zemního plynu je mírně zvýšena z důvodu vyšších cen suroviny na trhu. Cena elektrické energie pro společné prostory bytových domů je stabilní. Naopak cena vodného a stočného v určitých lokalitách opět podražila.

### **Dálkové vytápění**

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

**Ceny jsou v Kč za 1 GJ včetně DPH**

Lokalita	Dodavatel	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
<b>Svitavy</b>	ČEZ Energo (dříve TEDOM)	598,50	649	655,5	624,45	550,85	511,75	511,75
<b>Polička</b>	TES Polička	709	644	649,75	669	602	578	577

*\* předběžná cena pro rok 2018, konečná cena závisí také na celoročním objemu dodávek tepla*

### **Dálkové vytápění ve Svitavách**

Cena tepla se v uplynulém roce 2017 snížila ve srovnání s rokem 2016, vlivem vyšší spotřeby. Pro rok 2018 očekáváme stagnaci jednotkové ceny, výsledná cena však bude opět záviset zejména na celkovém objemu dodávek tepla souhrnně pro všechny odběratele ve Svitavách.

### **Dálkové vytápění v Poličce**

Cena za dodávky tepla v Poličce byla v uplynulých letech ve srovnání s ostatními městy ve východočeském regionu nadprůměrná. Výsledkem předchozích jednání byl pokles ceny od roku 2017, čímž se cena v této lokalitě dostala na přijatelnou úroveň.

### **Domovní kotelny**

Pro letošní rok očekáváme mírný nárůst ceny tepla daný zvýšením cen suroviny na trhu. Dodavatel zemního plynu pro domovní kotelny pro rok 2018 byl vybrán ve výběrovém řízení z 8 dodavatelů a zvítězila v něm s nejnižší cenou firma MND, a.s. (Moravské naftové doly). Cena je pouze o 1,98% vyšší než v loňském roce a je fixována na celý rok. Celkové náklady domácností však ovlivní zejména klimatické podmínky a tím dané množství spotřebovaného tepla.

### **Ceny plynu pro domovní kotelny**

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Dodavatel</b>	<b>MND a.s.</b>	<b>ČEZ Prodej s.r.o.</b>	<b>MND a.s.</b>
<b>Cena za 1MWh</b>	628	455	464

**Ceny jsou v Kč za 1 MWh bez DPH**

### **Vodné, stočné**

Ceny se liší dle lokalit a dodavatelů, uvádíme pouze stručný výběr.

### **Ceny vodného a stočného v roce 2018**

**Ceny jsou v Kč za 1 m3 včetně DPH 15%.**

<b>Lokalita</b>	<b>Dodavatel</b>	<b>Vodné</b>	<b>Stočné</b>	<b>Celkem Kč / m3</b>	<b>Cena rok 2017</b>	<b>Změna ceny v %</b>
<b>Jevíčko</b>	VHOS a.s.	38,50	34,00	<b>72,50</b>	71,00	+2,11%
<b>Litomyšl</b>	Vodovody Litomyšl	26,38	37,48	<b>63,86</b>	63,86	0,00%
<b>Polička</b>	VHOS a.s.	33,50	47,83	<b>81,33</b>	80,83	+0,62%
<b>Svitavy</b>	Vodárenská Svitavy	35,50	42,44	<b>77,94</b>	75,62	+3,07%

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**

Cena elektrické energie je v letošním roce stabilní, neboť družstvo sjednalo již od poloviny uplynulého roku prodloužení stávající smlouvy na odběr elektřiny.

Na Vaše případné dotazy na ceny energií Vám odpoví pracovníci referátu služeb, p. Svobodová a p. Olivová, tel. 461 531 094.

### **Vyúčtování služeb spojených s bydlením za rok 2017**

V době vydání tohoto informačního listu stále probíhá průběžné zpracování vyúčtování společenstev vlastníků a domů s centrálními dodávkami tepla a byly ukončeny reklamační lhůty odečtových listů pro domy s centrální dodávkou tepla (23. 3. 2018). Pro tyto domy bude probíhat v dubnu zpracování a rozeslání konečného vyúčtování.

**Všichni správci domů 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. 2017** – 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 či na pokladně družstva-úhrada za platbu v hotovosti Kč 30,- dle ceníku družstva)
- **Podpisové listiny** – tisk vyúčtování předejte uživateli bytu oproti podpisu na této listině. Podpisovou listinu vraťte zpět na družstvo nejpozději do 1. 6. 2018!
- **Přehled o stavu a pohybu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu za rok 2017 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 2017 pro jednotlivce – vlastníky bytu** – předejte příslušným vlastníkům
- **Jen pro revitalizované domy – Svitavy, Políčka, Jevíčko**  
**Sdělení zůstatku hypotečního úvěru na revitalizaci domu s úvěrem od KB** – rekapitulace zůstatků a pohybů na úvěrovém účtu pro jednotlivé uživatele bytů k 31. 12. 2017 – předejte spolu s tiskem vyúčtování
- **Jen pro domy s půjčkou na rekonstrukci výtahů – Svitavy, Políčka:**  
Celkový přehled za dům - zůstatky půjčky na výtahy na jednotlivé byty k 31. 12. 2017 – pro informaci na domovní schůzi.

**Přeplatky budou poukázány do 30. června 2018 na bankovní účty nebo poštovními poukázkami. Přeplatky vyšší než 30 Kč nebudeme vyplácet v hotovosti** (pouze pošt. poukázkou nebo na bankovní účet). Přeplatky do 30 Kč včetně je možné vyzvednout v hotovosti v pokladních hodinách na pokladně družstva. Pokladní hodiny družstva jsou uvedeny na první straně informačního listu. Nevyzvednuté přeplatky a neuhrazené 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 (24 - 34 Kč) a tato částka je sražena z vyplaceného přeplatku.**

## **Pravidla pro rozúčtování nákladů na služby**

Základním předpisem pro vyúčtování služeb je zákon č. 67/2013 Sb., ve znění zákona č. 104/2015 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Návazně na tento předpis byl vydán i metodický pokyn ministerstva pro místní rozvoj, kterým jsou některé body zákonné



úpravy podrobněji vysvětlovány pro praktické použití. Za zcela základní termíny, stanovené zákonem, lze považovat zejména následující pojmy:

- Poskytovatelem služeb je buď vlastník nemovitosti, nebo společenství vlastníků jednotek
- Příjemcem služeb je nájemce bytu, nebo vlastník jednotky
- Zúčtovacím obdobím je období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následně vyúčtování nákladů, zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb
- Náklady na služby představuje cena služeb ujednaná s dodavatelem, nebo celkové náklady na poskytování služeb, nákladem nejsou revize zařízení a součástí domu apod.
- Rozúčtováním je vyčíslení skutečné výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby
- Vyúčtováním je vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh na jednotlivé služby v daném zúčtovacím období
- Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb jsou nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání. **Platí povinnost ohlásit správci bytového domu (BD Svitavy) počet a změny počtu osob bydlících v bytě** dle § 12 zák. č. 67/2013 Sb. Nesplněním této povinnosti se vystavuje nájemník/vlastník možné sankci **ve výši 50 Kč denně** dle § 13 zák. za každý den prodlení pro neplnění ohlašovací povinnosti. V případě, že byt je dočasně neobýván, pro počet osob se bere vždy alespoň jedna osoba-vlastník jednotky (§2 písm. g)

### **Způsob rozúčtování služeb**

Tuto problematiku řeší především § 5 zákona, kde je uvedeno, že způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo či společenství. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Nedojde-li k ujednání nebo rozhodnutí družstva či společenství vlastníků, rozúčtují se náklady na služby postupem stanoveným v zákoně, kde je uvedeno, že provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

### **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. 2017, 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.

## **Projednáni výsledků finančního hospodaření pro domy, kde jsou některé byty převedeny do osobního vlastnictví**

Podle ust. § 15 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., je nutné vždy po uplynutí hospodářského roku projednat finanční hospodaření a činnost společenství vlastníků na shromáždění vlastníků. V domech se smíšeným družstevním a osobním vlastnictvím bytů se koná společná schůze členů družstva a vlastníků jednotek. Na tomto shromáždění se projednávají záležitosti obdobně jako na členské schůzi samosprávy. Schůzi svolává a pořizuje zápis pověřený zástupce družstva, tj. správce nebo předseda samosprávy.

## **Inventarizace majetku samospráv**

V letošním roce probíhá inventarizace majetku, který je evidován ve správě jednotlivých samospráv. Jedná se například o sekačky na trávu, kontejnery na odpad apod. Vzhledem ke skutečnosti, že tato inventarizace v předchozích letech neprobíhala, žádáme Vás o kontrolu svěřeného majetku a potvrzení seznamu, případně o písemné nahlášení likvidace nefunkčního majetku, který bude následně vyřazen z majetku družstva. Přílohou tohoto informačního listu zasíláme dvě vyhotovení inventarizačního seznamu. Po kontrole majetku Vás žádám o potvrzení jednoho vyhotovení a zaslání zpět na adresu družstva nejpozději do 30. 4. 2018.

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

### **Odměny správců v roce 2018**

Všichni zvolení správci domů obdrží přílohou tohoto informačního listu vyplněné dohody o provedení práce na **1. pololetí roku 2018** s uvedenou výší odměny dle schváleného vnitřního předpisu družstva. Podepsané dohody nám můžete předat zpět přímo na jarních aktivech předsedů samospráv.

Výplata odměn za 1. pololetí bude provedena do 16. července 2018. 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.

Vaše dotazy na toto téma směřujte na ekonoma družstva pí. Hladká, tel. 461 533 529 nebo mzdová účtárna pí. Špinarová, tel. 461 531 095.

### **Prohlášení poplatníka daně od roku 2018**

Od zdaňovacího období 2018 dochází ke změnám v souvislosti s ustanovením § 38k zákona o daních z příjmů, toto ustanovení se týká prohlášení k dani. Prohlášení k dani budou moci zaměstnanci předkládat a činit (tzn. podepisovat) nadále v listinné podobě, ale nově také v elektronické formě. V případě elektronické formy budeme akceptovat prohlášení k dani učiněné elektronickým podpisem. V případě, že požadujete využít elektronickou formu prohlášení poplatníka, kontaktujte mzdovou účtárnu.

### **Danění dohod o pracovní činnosti od roku 2018**

V danění výdělků z dohod o pracovní činnosti (DPČ) jsou od roku 2018 změny, v našem případě se jedná např. o obsluhu domovní kotelny. Ještě loni se výdělků z dohody o pracovní činnosti danily stejně jako příjmy z běžného pracovního poměru, zaměstnavatel vždy odečetl patnáctiprocentní zálohu na daň z příjmů. Pokud zaměstnanec v daném měsíci podepsal prohlášení k dani, snížil zálohu o daňové slevy.

Od roku 2018 je to trochu jinak. Pokud u zaměstnavatele nepodepíšete prohlášení k dani, z měsíční odměny z DPČ, která je nižší než 2.500 korun, odvede patnáctiprocentní srážkovou daň. Příjem z DPČ pak bude představovat samostatný daňový základ, po odečtení srážkové daně už ho nebudete muset nikde vykazovat ani kvůli němu podávat daňové přiznání. Na základě vlastního uvážení tento příjem ale smíte dobrovolně zahrnout do daňového přiznání – když v daném roce budete mít celkově pouze nízké příjmy, získáte sraženou daň zpátky.

Srážkovou daní jsou daněny i příjmy z dohod o provedení práce, jejichž celková výše u téhož zaměstnavatele nepřesáhne za kalendářní měsíc částku 10.000 korun. Což znamená, že zaměstnanec, který nepodepsal prohlášení k dani a má v jednom měsíci dohodu o provedení činnosti do 2.500 korun a dohodu o provedení práce do 10.000 korun, bude mít tyto příjmy daněny srážkou dle zvláštní sazby daně a nemá povinnost podávat daňové přiznání.

### **Seznam platných směrnic ekonomického úseku**

1. Směrnice č. Ek/1/2014 (platná od 1. 1. 2015) o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhrada za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů
2. Směrnice č. Ek/2/2014 k postupu na vymáhání pohledávek za nájemné a služby spojené s užíváním bytu

## 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>Ekonom 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> Ladislav Kyncl	tel: 461 531 093	e-mail: <a href="mailto:ladislav.kyncl@bdsvitavy.cz">ladislav.kyncl@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**

	<b>Úřední hodiny</b>	<b>Pokladna</b>
<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.**

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

---

---

### **Spoluvlastníci mají předkupní právo**

Od letošního ledna začal v Česku opět platit institut předkupního práva na podíl spolumajitele nemovitosti. To má podle zákonodárců, kteří s novelou občanského zákoníku přišli, především zabránit situacím, kdy například jeden ze spoluvlastníků rodinného domu prodá svůj podíl třetí osobě bez vědomí ostatních spoluvlastníků, například sourozenců, aniž by jim podíl nejdříve nabídl.

Kateřina Horáková ze Svazu českých a moravských bytových družstev upozorňuje na to, že znovuzavedení předkupního práva značně komplikuje

prodej garáží a dalších jednotek, které jsou spoluvlastnictvím lidí v bytových domech.

### **Jak institut předkupního práva v praxi funguje?**

Institut předkupního práva, který byl s účinností od 1. ledna opět zaveden, známe v podstatě již z úpravy tzv. starého občanského zákoníku, která byla účinná až do 1. ledna 2015.

Zákon ukládá tomu, kdo vlastní spoluvlastnický podíl na nemovité věci, aby spoluvlastníkům nemovité věci nabídl svůj podíl ke koupi za cenu, kterou je připravena zaplatit koupěchtivá osoba.

Jestliže zájem o výkon předkupního práva projeví více spoluvlastníků, mají právo vykoupit nabízený podíl poměrně podle velikosti svých podílů. Jestliže zájem neprojeví, zůstává jim předkupní právo zachováno vůči novému spoluvlastníkovi.

Pokud by bylo předkupní právo porušeno a spoluvlastníkům by nebyl odkup podílu nabídnut, mohli by se spoluvlastníci domáhat převodu spoluvlastnického podílu na nabyvateli podílu.

### **Lze se předkupnímu právu nějak vyhnout?**

Ano, a to tak, že se spoluvlastníci vzdají předkupního práva i s účinky pro své právní nástupce a toto vzdání se bude zapsáno v katastru nemovitostí. Takový krok je reálný ale pouze v počátku rozdělování nemovitosti – nikoli během její existence, kdy ji vlastní větší množství spoluvlastníků.

### **Jak tato novinka ovlivní prodeje podílů nemovitostí v rámci jednotlivých SVJ a bytových družstev?**

U bytových družstev se tato novinka neuplatní, neboť družstevní podíl, s nímž je spojeno právo na užívání družstevního bytu, není nemovitou věcí. Družstvo vlastní dům jako celek, její členové převádějí zájemcům podíl na družstvu. Novinka se ale dotýká vlastníků, respektive spoluvlastníků bytových a nebytových jednotek, neboť jednotky v domech jsou podle současné právní úpravy nemovitou věcí.

## **Vyskytly se už kvůli tomuto předkupnímu právu nějaké spory? Čeho se týkaly?**

Značně problematické je znovuzavedení předkupního práva ve vztahu k jednotkám, které jsou vlastněny velkým množstvím spoluvlastníků. V takových případech předkupní právo převody spoluvlastnických podílů obrovsky komplikuje.

Příkladem jsou zejména podzemní garáže v bytových domech. Jsou často vymezeny v prohlášení vlastníka jako jednotky, přičemž každý z mnoha spoluvlastníků užívá jedno nebo více parkovacích stání. V důsledku zavedení předkupního práva dnes nemá vlastník bytu a spoluvlastník garáže jistotu, že bude moci se svým bytem jednou převést stejnému zájemci i právo na užívání parkovacího stání spojené se spoluvlastnictvím garáže.

A naopak – jsou zájemci o koupi bytu, kteří mají o byt zájem pouze v případě, že s ním mohou využít i možnost parkování v garáži v domech. Jistotu, že s bytem získají i podíl na garáži, dnes dopředu nemají. Spory se vyskytly už za minulých úprav. Znovuzavedení předkupního práva je účinné teprve od letošního ledna, vznik nových sporů se tak dá očekávat až v následujících měsících a letech.

## **Měli by zákonodárci předejít těmto sporům nějakou legislativní změnou?**

Do jisté míry chápu úmysl zákonodárce spojovat spoluvlastnické podíly do vlastnictví jediného vlastníka. Tento záměr však nebyl v novele občanského zákoníku zcela domyšlený. Smyslem umístění garáží v domech je, aby mělo co nejvíce vlastníků bytů možnost parkování automobilů. V tomto případě není žádoucí spojovat spoluvlastnické podíly do rukou menšího počtu osob, ani komplikovat převody bytů včetně podílů na garážích. Předkupní právo je v tomto případě určitě komplikací a nešťastným řešením, které stojí za legislativní změnu.

Jakub Svoboda, [Právo](#)

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

1) 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 podnájemy 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.

### **Statistika členské evidence**

V roce 2017 bylo provedeno 88 dispozic s družstevními byty. Byla provedena změna v členské evidenci, v 64 případech byla uzavřena nová nájemní smlouva, ve 24 případech byl vydán souhlas s podnájmem družstevního.

Statistika evidence členské a bytové agendy ke dni 31.12.2017				
	Dohoda po rozvodu, dědictví	Převody DP	Podnájemy	Výměny
<b>Leden</b>	2	5	1	0
<b>Únor</b>	0	1	4	0
<b>Březen</b>	1	1	3	0
<b>Duben</b>	2	3	0	0
<b>Červen</b>	2	13	3	0
<b>Srpen</b>	3	6	4	0
<b>Říjen</b>	7	9	8	0
<b>Prosinec</b>	3	6	1	
<b>Celkem</b>	20	44	24	0

Dále bylo provedeno 73 dispozic s byty v osobním vlastnictví. Zavedení nového vlastníka do evidence, uzavřena smlouva o zajišťování správy nebo vystaven příspěvek vlastníka u SVJ (zde se smlouva o zajišťování správy neuzavírá s jednotlivci, ale je uzavřena smlouva se společenstvím).

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

V roce 2017 požádalo o převod bytu do vlastnictví 50 členů družstva, tj. 50 bytů. V případech, kde nebyla dosud splacena anuita nebo revitalizační úvěr či úvěr na výtahy budou žadatelé vyzváni k úhradě těchto závazků. Jakmile budou splněny podmínky pro převod bytu do vlastnictví, vypracuje BD Svitavy Smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva. Následně budou odeslány pozvánky 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.

## **Vymáhání pohledávek**

S vymáháním pohledávek u družstevních bytů i u bytů v osobním vlastnictví se bohužel setkáváme každý den a nejsou to malé částky. Organizačně právní úsek BD Svitavy úzce spolupracuje s ekonomickým úsekem BD Svitavy a advokátní kanceláří JUDr. Rudolfa Skoupého. Při vymáhání pohledávek postupuje družstvo dle platné směrnice č. EK-2-2014. Nejprve je zaslána upomínka - pokus o smír, v případě vyšší částky je dlužníkovi nabídnuta možnost splátkového kalendáře. V případě, že dlužník nereaguje ani na upomínky, ani není ochoten podepsat splátkový kalendář je případ předán advokátní kanceláří JUDr. Rudolfa Skoupého. Naším cílem není soudit se s dlužníkem a vést nekonečné vymáhání pohledávek, ale dohodnout se a vzniklou situaci řešit pokud možno ke spokojenosti obou stran a zbytečně nenavyšovat pohledávky dalšími poplatky jako jsou např. soudní náklady, náklady exekutora a podobně.

Nedávno jsme řešili případ paní X, která opakovaně neplatila a jednou za čas zaslala nějakou částku. Bohužel ne dost vysokou, aby se jí dluh snížil. Pokusili jsme se s ní domluvit, aby vzniklou situaci zkusila ještě promyslet a nabídli jsme několik variant jakým způsobem se dá postupovat, aby její dluh nenarůstal a ona následně v exekučním řízení nepřišla o byt. Paní X svoji situaci přehodnotila a ve spolupráci s rodinou se její dluh podařilo uhradit a vyhnout se případným soudním jednáním a následně návštěvy exekutora.



Dalším případ se týkal paní Y, která byt zdědila a uhradila pouze první dva měsíce. Pak přestala platit a dluh začal narůstat. Bohužel nereagovala ani na zasláné upomínky a ani nepodepsala splátkový kalendář. Přesto, že si jej sama vyžádala. Stáli jsme před rozhodnutím, zda opět již asi po 5 kontaktovat paní Y nebo případ předat a začít dluh vymáhat soudně. Nakonec pan předseda BD Svitavy osobně zavolat paní Y, ještě jednou jí vysvětlil možné dopady, pokud nebude mít snahu dluh vyrovnat. Paní Y přislíbila uhrazení dluhu do jednoho měsíce. Nyní jsou uhrazeny  $\frac{3}{4}$  pohledávky. Obě strany mohou být spokojené, a co je důležité pohledávky paní Y nenarůstají o další náklady.

Pokud se dostanete do situace, že nejste schopni uhradit běžné platby spojené s užíváním bytu, nečekejte až se vaše pohledávky začnou šplhat do vysokých částek a vy se tím dostanete do dluhové pasti, ale snažte se na vzniklou situaci reagovat a komunikovat. Věříme, že se vždy dá nalézt řešení jak předejít vymáhání pohledávek soudní cestou a následně exekutorem, jen je třeba se na každý případ podívat individuálně a společně najít možné řešení.

## **Co je GDPR a jak bude aplikováno v Česku**

Obecné nařízení na ochranu osobních údajů neboli GDPR (General Data Protection Regulation) je dosud nejvíce uceleným souborem pravidel na ochranu dat na světě. GDPR se dotkne každého, kdo shromažďuje nebo zpracovává osobní údaje Evropanů, včetně společností a institucí mimo území EU, které působí na evropském trhu.

Nařízení míří na firmy, instituce i jednotlivce, kteří zacházejí s osobními údaji – zaměstnanců, zákazníků, klientů či dodavatelů, a to napříč segmenty a odvětvími.

Zasáhne i ty, kteří sledují či analyzují chování uživatelů na webu, při používání aplikací nebo chytrých technologií. Cílem GDPR je chránit digitální práva občanů EU.

Ať už jde o bankovní instituce, zdravotnictví, veřejnou správu, nebo e-shopy, všichni se budou v dohledné době potýkat s nutností upravit způsob zpracovávání osobních údajů. V případě závažného porušení pak budou firmám hrozit vysoké pokuty.

GDPR začne v celé EU platit jednotně **od 25. května 2018**. V Česku tak nahradí současnou právní úpravu ochrany osobních údajů v podobě směrnice 95/46/ES a související zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. Práva a povinnosti v současném zákoně o ochraně osobních údajů

budou nahrazena právy a povinnostmi vyplývajícími z Obecného nařízení. Zákon o ochraně osobních údajů po jeho novele bude již upravovat jen některé aspekty týkající se Úřadu pro ochranu osobních údajů (např. jeho ustavení, organizaci atd.) a některé dílčí záležitosti nutné k dotvoření celého rámce ochrany osobních údajů, které nejsou Obecným nařízením upraveny nebo které Obecné nařízení umožňuje upravit na vnitrostátní úrovni. U některých aspektů dokonce Obecné nařízení předpokládá vnitrostátní úpravu. Mezi ně patří například aspekty zpracování osobních údajů pro účely výkonu svobody projevu, práva na informace, svobody vědeckého bádání a umělecké tvorby.

To, že nová pravidla byla přijata formou evropského nařízení, znamená především jejich jednotnou platnost ve všech státech EU, aby je národní vlády a zákonodárci nemohli jakkoli ohýbat a přizpůsobovat místním zájmům nebo lobbistům.

Období od dubna 2016, kdy bylo GDPR schváleno, do května 2018, kdy vstoupí v platnost, je určeno přípravě. Během této doby musí všichni, kterých se nařízení týká, zrevidovat své informační systémy a postupy nakládání s osobními údaji. Během tohoto období přijmou také jednotlivé státy EU prováděcí zákon, jímž upřesní více než padesát bodů, které GDPR svěřuje do jejich národní pravomoci.

Dosud byl v oblasti ochrany údajů hlavním českým regulátorem Úřad pro ochranu osobních údajů (ÚOOÚ), který by měl v této funkci zůstat i nadále. Při budou mu ale pravomoci odrážející závažnost celé reformy a zároveň bude částečně podřízen Evropskému sboru pro ochranu osobních údajů (EDPB). Nastane-li pak jakákoli pochybnost o rozhodnutí českého regulátora, vždy zde bude existovat možnost obrátit se na EDPB s odvoláním.

## **Co považuje GDPR za osobní údaje**

Osobní údaje jsou ve stávající směrnici z roku 1995 i v GDPR definovány jako veškeré informace vztahující se k identifikované či identifikovatelné fyzické osobě.

Mezi obecné osobní údaje řadíme jméno, pohlaví, věk a datum narození, osobní stav, ale také IP adresu a fotografický záznam. Vzhledem k tomu, že se GDPR vztahuje i na podnikající fyzické osoby, řadíme mezi osobní údaje i tzv. organizační údaje, kterými jsou například e-mailová adresa, telefonní číslo či různé identifikační údaje vydané státem.

Obecné nařízení věnuje speciální pozornost zpracování zvláštních kategorií osobních údajů, jimiž jsou údaje o rasovém či etnickém původu, politických názorech, náboženském nebo filozofickém vyznání, členství v odborech, o zdravotním stavu, sexuální orientaci a trestních deliktech či pravomocném odsouzení. Do kategorie citlivých údajů nařízení nově zahrnuje genetické, biometrické údaje a osobní údaje dětí. Zpracování citlivých osobních údajů podléhá mnohem přísnějšímu režimu, než je tomu u obecných údajů.

Genetickými údaji jsou osobní údaje týkající se zděděných nebo získaných genetických znaků určité fyzické osoby, které vyplývají z analýzy biologického vzorku dotčené fyzické osoby nebo z analýzy jiného prvku, která umožňuje získat rovnocenné informace. Mezi osobní údaje o zdravotním stavu by měly být zahrnuty veškeré údaje související se zdravotním stavem, které vypovídají o tělesném nebo duševním zdraví člověka.

Biometrickým údajem jsou osobní údaje vyplývající z konkrétního technického zpracování týkající se fyzických či fyziologických znaků nebo znaků chování fyzické osoby, které umožňují jedinečnou identifikaci. Typickým biometrickým údajem je např. snímek obličeje, otisk prstu, ale podle poslední judikatury i podpis.

Naopak z působnosti GDPR jsou vyloučeny anonymizované údaje, údaje zemřelých osob a údaje získané v rámci činnosti čistě osobní povahy, které nemají obchodní či institucionální charakter. Týká se to tedy údajů, které zpracováváme pro osobní potřebu a s nikým je nebudeme sdílet.

BD Svitavy se na platnost GDPR připravuje ve spolupráci se Svazem českým a moravských bytových družstev (ČSMBD).

## **Inzerce prostřednictvím BD Svitavy**

Od prosince roku 2007 je na BD Svitavy, referátu členských a bytových záležitostí zřízena služba INZERCE. Tato služba je určena Vám, našim členům. Prostřednictvím INZERCE můžete nabídnout své byty k převodu družstevního podílu (prodeji), k podnájmu, k výměně. Tato služba není časově omezena a doba zveřejnění inzerátu je dle potřeb člena. Služba je zpoplatněna symbolickou částkou 100,- Kč na pokrytí nákladů spojených se zajištěním inzerce a komunikací. Inzerce lze podat na BD Svitavy jednoduchým způsobem. Vyplníte formulář k danému inzerátu a pracovnice referátu členských a bytových záležitostí zajistí zveřejnění a následný servis spojený s touto službou.

Vaše inzeráty jsou zveřejněny na webových stránkách družstva na adrese [www.bdsvitavy.cz](http://www.bdsvitavy.cz).

## **Informace technického úseku**

### **1. Plnění plánu oprav roku 2017**

Je za námi další rok, který svými náklady na opravy dosáhl přes 5 mil. Kč. Oproti minulým rokům je to méně, protože ještě nezačalo období, ve kterém budeme řešit opravy po více jak dvaceti letech. Museli jsme se ale zabývat opravami s menšími náklady a opravami, které bylo nutné provádět z důvodů nových nařízení a předpisů. Ty se týkají především oprav plynových rozvodů na velkých domech, které byly prováděny a pokračuje se v nich i v letošním roce. V krátkosti několik čísel za provedené opravy.

- Opravy plynových rozvodů 310 tis. Kč
- Opravy střech 601 tis. Kč
- Výměny otvorových prvků 914 tis. Kč
- Opravy venkovních prostor 140 tis. Kč
- Zateplení jednoho domu 900 tis. Kč
- Různé opravy do 50 tis. 1.300 tis. Kč
- Povinné revize a kontroly 1.511 tis. Kč

Jen pro zajímavost uvádíme, že 210 oprav za méně jak 40 tis Kč se nám podařilo provést i přesto, že nemáme svoje vlastní středisko údržby a opravy jsou prováděny dodavatelskými firmami, se kterými máme uzavřené rámcové smlouvy, jejichž platnost budeme prodlužovat na další období. Následující informace je o povinných kontrolách a revizích na domech družstva:

druh revize a revizní technik	počet	v tis. Kč
revize elektro a hromosvodů – p. Machata	26	133
revize plynových zařízení – p. Sedláček	20	100
revize tlakových nádob – p. Špička	10	24
revize a kontroly spalinových set – p. Koudelka	171	476
revize a kontroly ČOV – p. Šibor	16	26
výtahy – roční paušál – p. Chaloupka	53	557
kontroly požární techniky – firma Hasvel, p. Pešina	160	106
kontroly požární prevence – p. Sedlák	160	43
kontrola a opravy kotlů – p. Šedý	7	46
<b>Celkem za revize a kontroly</b>		<b>1 511</b>

## **2. Plán oprav na rok 2018**

V měsíci březnu byl představenstvu předložen ke schválení návrh plánu oprav, revizí a kontrol pro rok 2018. Vycházelo se z požadavků z vratných hlášení čl. samospráv, SVJ a z akcí, které nebyly provedeny v roce 2017. V plánu jsou obsaženy opravy střech, otvorových prvků, opravy kanalizace, rozvody vody, domovní telefony, malby a další práce související se zjištěním provozu domů jako je odstraňování závad po revizích plynu. Nové předpisy nás nutí provádět opravy a úpravy těchto rozvodů z důvodu, že jsou původní starší více jak třicet let a není je již možné provozovat v tomto provedení. Obdobný problém je řešen i u rozvodů elektřiny a stavu hromosvodů, kde se též musí provádět výměny. Na několika domech je v jednání se zástupci samospráv zateplení venkovního pláště budov. Na opravy družstevních domů se počítá s částkou vyšší jak 7 mil. Kč. Domy SVJ mají naplánované opravy v ceně za 1,7 mil Kč. Revize a kontroly budou stát samosprávy více jak 1,6 mil. Kč.

Přílohou informačního listu technického úseku je plán oprav budovy, který vám zasíláme pravidelně s informačním listem. V horní části jsou informace o budově, po té jsou informace o stavu fondu a následuje položka, opravy a rekonstrukce, kde jsou uvedeny informace, co se bude na domě opravovat. V posledním odstavci jsou plánované pravidelné revize a kontroly. V závěru je plánovaný zůstatek fondu dlouhodobé zálohy. Před každou realizací budete kontaktováni a bude dohodnut průběh realizace samotné opravy.

Při kontrole stavu fondů jednotlivých samospráv bylo zjištěno, že některé částky, které tvoří fond dlouhodobé zálohy, jsou malé na to, aby pokryly případné opravy. Je potřeba, aby tvorba fondu byla minimálně mezi 15 – 20 Kč na 1 m<sup>2</sup>. Samosprávy, kterých se toto týká, vyzveme k projednání případného povýšení fondu.

## **3. Zadávání zakázek a potvrzování dokladů**

I nadále jsou prováděny zakázky nad 50 ti. Kč dle směrnice č. PT/2/2014 o postupu, zadávání, vyřizování a realizace zakázek. Znamená to, že před každou takovou akcí je vypsáno výběrové řízení, ve kterém jsou uvedeny požadavky na uvedenou opravu. Podle zadání jsou osloveny minimálně tři firmy, aby mohl být posouzen postup prací a cena zakázky. Následuje prohlídka na místě samém a doplnění požadavků. Po termínu, kdy mají být dodány nabídky je svolán výbor samosprávy a společně s technickou komisí představenstva je vybrána firma k vlastní realizaci zakázky. Následuje sepsání smlouvy o dílo, kde je uveden termín provedení. Před realizací je předání staveniště, průběžná kontrola provádění stavby a závěrečné předání.

Společenství vlastníků jednotek si vypisují výběrové řízení a vlastní realizaci sami. V případě požádání budeme nápomocni.

Po každé akci následuje zaslání konečné faktury a její potvrzení zástupcem samosprávy, popřípadě celého výboru samosprávy.

Dostali jsme se k potvrzování dokladů. Každý doklad k proplacení musí být potvrzen předsedou samosprávy, nebo pověřeným důvěrníkem, a to podpisem a razítkem. Potvrzení dokladu může být i emailem, na kterém

bude uvedena odsouhlasena částka k proplacení. Dalším případem je potvrzení naskenovaného dokladu, který se potvrdí a zašle se zpět na družstvo.

Jistě se k vám dostala informace, že z pokladny při nákupu z obchodu jsou propláceny pouze doklady z elektronické evidence tržeb (EET).

V případě potvrzování dokladů u společenství vlastníků jednotek záleží, jak mají uvedeno ve stanovách. V některých případech stačí jeden podpis, někdy musí být podepsáni všichni ze společenství.

#### **4. Požární ochrana a BOZ**

V roce 2017 byly provedeny kontroly na všech domech v oblasti požární techniky požárním preventistou. Kontroly požární techniky nám stále provádí firma Hasvel s.r.o Nedošín u Litomyšle. Kontroly provádí vám známý p. Pešina. Ze zaslaných výkazů a zápisů zjišťujeme, že jsou pryč doby, kdy jsme platily nehorázné částky za odcizené HP nebo hadice z požárních hydrantů. Platby jsou pouze za kontroly a výměny kontrolované techniky.

Druhou méně uspokojující stránkou požární ochrany jsou provedené kontroly požárním preventistou p. Sedlákem. V poslední závěrečné zprávě za rok 2017 uvádí, že se o něco málo zlepšil stav v této oblasti, ale stále se najdou domy, kde je stav z požárního hlediska neuspokojivý. Především se jedná o nepořádek ve společných prostorách suterénů, půd a hlavně různých věcí na společných chodbách. Dostali jste všichni zápisy z kontrol z roku 2017 a tak je potřeba je znovu přečíst a zabezpečit odstranění zjištěných závad. V případě problémů s jejich odstraněním se obraťte na tech. úsek družstva. V případě uplatnění majetkových sankcí vůči družstvu budou tyto vymáhány od těch, kteří postih zavinili.

#### **5. Pojistné události - pojištění**

V roce 2017 bylo řešeno celkem 26 pojistných událostí s plněním větším jak půl milionu korun. V letních měsících to bylo poškození tištěných spojů u výtahu zásahem blesku a to ve čtyřech případech. Při prudkých deštích v červenci se jednalo o vytopení čtyř bytů a chodeb v horních patrech domů. Následovalo prasklé topení a vytopení tří bytů. Na správné budově jsme řešily prasklé potrubí - únik vody a následné vysoušení a malování.

Nejhorší den byl pro nás 29.10.2017, kdy při silném větru byly poškozeny věci na třinácti domech. Jednalo se o poškození střech a části zateplení. Vše bylo včas odstraněno a uhrazeno z pojistky družstva. V neposlední řadě je potřeba zmínit požár na adrese Felberova 12 ve Svitavách, který vznikl od digestoře, a škoda za zlikvidování byla ve výši 124 tis. Kč. Vše bylo hrazeno z naší pojistky, jelikož se jednalo o poškození společných částí bytu, jako jsou stěny, podlahy a vybavení kuchyně. Ostatní náklady hradil vlastník bytu. Dále se jednalo o požár v bytě na adrese Felberova 8 Svitavy, který vznikl od dobíjeného notebooku. Škoda byla řešena z pojistky nájemníka. V obou případech se jednalo o zbytečné záležitosti a zbytečné vynaložení sil při likvidaci událostí.

Každý rok je uzavírána Rámcová pojistná smlouva s Kooperativou a.s.. Zřizovatelem je SČMBD přes českou pojišťovací makléřskou společnost

RENOMIA, a.s.. Jedná se o pojištění věcí (majetku) ALL RISK, kde jsou pojištěny obytné budovy, ostatní stavby, zásoby, movitá zařízení, finanční prostředky a dokumentace. V dalším odstavci je pojištění odpovědnosti za újmu, kde jsou pojištěny orgány družstva a společenství vlastníků na odpovědnost za škodu a za čisté finanční škody. Dále se jedná o pojištění pro případy odcizení, pojištění pro případ vandalismu, pojištění skel, proti úderu blesku, strojů, elektroniky, úniku vody - vodné stočné a v neposlední řadě nové pojištění potrubí a rozvodů. Na základě takto uzavřené smlouvy můžeme říci, že všechny škodní události jsou řešeny a kladně vyřešeny.

## **6. Kontrola měřidel**

Problémem, se kterým se setkáváme každý rok, je kontrola stavů vodoměrů na všech domech a kontrola stavu poměrových měřidel na radiátorech na domech s centrálními dodávkami tepla. Někteří nájemníci, jak bylo zjištěno, provádí kontrolu každý týden a stavy na měřidlech si zapisují, což je správné. Je potřeba při jednáních na samosprávách zdůraznit, aby si každý minimálně jednou za měsíc překontroloval stavy na uvedených měřidlech. V případě zjištění závady okamžitě volat na technický úsek družstva, aby mohla být závada odstraněna a měřidlo vyměněno, nebo zjištěno co s měřidlem je.

## **7. Modernizace**

V krátkosti se vracíme k modernizaci bytů. Každý měsíc je povolováno kolem deseti modernizací nejrůznějších druhů. Všechny žádosti projednává představenstvo a až na výjimky jsou všechny žádosti povoleny. Žádost musí dát každý nájemník i vlastník bydlící v družstevním domě. Pro vlastníky v SVJ se jedná o oznámení záměru modernizace v bytové jednotce. Tyto žádosti jsou zaznamenány do systému a v případě nějakého problému jsou lehce k dohledání (případ požáru Felberova 12), o co žadatel žádal a co při rekonstrukci provedl a v jakém rozsahu. Nejčastější žádostí je povolování rekonstrukcí bytového jádra. K této žádosti musí být doložen statický posudek a plán jak bude rekonstrukce provedena. Jedná se o zákrok, který obnáší úpravy rozvodů vody, odpadů, elektřiny popřípadě plynu. Po rekonstrukci je nutné dodat na poslední dvě jmenovaná vyhrazená zařízení revizní zprávu. Součástí bývá i výměna kuchyňské linky a podlah. Je tedy zapotřebí, aby se všechny požadavky uvedly do žádosti a na nic se nezapomnělo. Žádosti najdete na webových stránkách [www.bdsvitavy.cz](http://www.bdsvitavy.cz) nebo si je můžete vyzvednout na technickém úseku, kde vám sdělíme, jak postupovat.

## **7. Smluvní partneři na provádění revizí, kontrol a oprav**

V následujícím článku uvádíme kontakty na firmy, které mají s družstvem sepsány rámcové smlouvy. V případě nutného dotazu nebo na odstranění závady můžete kontaktovat níže uvedeného zástupce. Okamžitě potom volat nebo zaslat email na technický úsek o nahlášené závadě určité firmě. V

žádném případě neposkytujte kontakty třetí osobě. V případě potřeby revize plynu nebo elektřiny při rekonstrukci nebo modernizaci bytu můžete kontaktovat níže uvedené zástupce firem.

### 1. Revize a kontroly

Machata Dušan	Revize elektro	tel.:	603 238 059
email:	<a href="mailto:ekomplet@centrum.cz">ekomplet@centrum.cz</a>		
Sedláček Milan	revize plyn	tel.:	603 573 410, 605 352
140			
email:	<a href="mailto:msedlacek.rtpz@seznam.cz">msedlacek.rtpz@seznam.cz</a> ,		
krivkovapavlina@seznam.cz			
Špička Roman	revize tlakových nádob	tel.:	602 602 742
email:	<a href="mailto:roman.spicka.ct@seznam.cz">roman.spicka.ct@seznam.cz</a>		
Šibor Miroslav	ČOV	tel.:	732 488 601
email:	<a href="mailto:sibo5@seznam.cz">sibo5@seznam.cz</a>		
Koudelka Pavel	revize spal. cest	tel.:	728 135 060
email:	<a href="mailto:koudelkapavel@centrum.cz">koudelkapavel@centrum.cz</a>		
Hasvel s.r.o.	revize a opravy HP	tel.:	603 788 533
email:	<a href="mailto:hasvel@hasvel.cz">hasvel@hasvel.cz</a>		
Sedlák Libor	prohlídky PO	tel.:	724 879 769
email:	<a href="mailto:SVPO@seznam.cz">SVPO@seznam.cz</a>		
Šedý Petr	revize a opravy kotlů	tel.:	603 861 770
email:	<a href="mailto:sedy@servisak.eu">sedy@servisak.eu</a>		

### 2. Profesionální firmy

Lněnička Jan	voda, topení, plyn	tel.:	603 278 312
email:	<a href="mailto:plyntopeni@seznam.cz">plyntopeni@seznam.cz</a>		
Bílý Pavel	voda, topení, plyn	tel.:	774 966 019
email:	<a href="mailto:cutopinka@seznam.cz">cutopinka@seznam.cz</a>		
Instalatér Svitavy-Sterenčák	voda, topení, plyn	tel.:	603 824 035
email:	<a href="mailto:instalater.svitavy@seznam.cz">instalater.svitavy@seznam.cz</a>		
Beneš Jiří	elektro	tel.:	603 824 035
email:	<a href="mailto:beneopatovec@tiscali.cz">beneopatovec@tiscali.cz</a>		
Konečný Petr	malby	tel.:	603 486 047
email:	<a href="mailto:petac.konecny@seznam.cz">petac.konecny@seznam.cz</a>		
Onderka Jiří klempíř		tel.:	603 499 115
email:	<a href="mailto:onderkaj@seznam.cz">onderkaj@seznam.cz</a>		
Lidmila Pavel	STA	tel.:	603 533 161
email:	<a href="mailto:tva-servis@unet.cz">tva-servis@unet.cz</a>		
Slaník Ladislav	zámečnictví	tel.:	605 768 004
email:	<a href="mailto:zamecnictvi-slanik@centrum.cz">zamecnictvi-slanik@centrum.cz</a>		
Miroslav Zamazal	zámečnictví, kovovýroba	tel.:	723 210 528
email:	<a href="mailto:zamazalm@seznam.cz">zamazalm@seznam.cz</a>		