

Zápis

z aktivu předsedů samospráv a zástupců domů ve správě SBD Šumperk konaného dne 5.11.2009 v 16.00 hod. v zasedací místnosti Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, M.R.Štefánika 20, Šumperk

Přítomni: viz presenční listina

- Program: 1) Zahájení
2) Zpráva ekonomického úseku
3) Zpráva technického úseku
4) Diskuse
5) Závěr

K bodu 1)

Aktiv předsedů samospráv zahájil předseda představenstva ing. Jaromír Sojka, Ph.D. Přivítal předsedy samospráv, zástupce domů ve správě SBD Šumperk, členy představenstva a členy kontrolní komise a seznámil přítomné s programem jednání. V úvodu svého vystoupení předseda představenstva připomněl 50.výročí vzniku bytového družstevnictví v Šumperku, které připadlo na 29. května letošního roku. Při této příležitosti pak v krátkosti informoval o historii vzniku Stavebního bytového družstva v Šumperku a poděkoval všem minulým i současným funkcionářům a zaměstnancům družstva za jejich práci. Poté ing. Sojka upozornil předsedy samospráv a domovní důvěrníky pověřené řízením shromáždění společenství vlastníků jednotek na příslušných domech na termín ukončení těchto schůzí, kterým je 30.11.2009, a na termín odevzdání vyplněných dokumentů, který byl stanoven na 7.12.2009.

K bodu 2)

Vedoucí ekonomického úseku p. Kamlerová podala následující informace:

Bytové jednotky ve správě:

V současné době má naše bytové družstvo ve správě 5.555 bytových jednotek. Z tohoto počtu je 3142 bytů družstevních, které jsou užívány na základě členství v družstvu a uzavřeného nájemního vztahu. Další skupinu spravovaných bytů tvoří byty, které byly převedeny do vlastnictví v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. Ke dni 1.11.2009 vznikla společenství vlastníků s právní subjektivitou již v 58 družstevních domech. Od začátku letošního roku vznikla společenství vlastníků s právní subjektivitou v 10 družstevních domech. Kromě právnických osob, které vznikly z družstevních domů, jsme převzali k dnešnímu dni do správy dalších 11 objektů s celkovým počtem 188 jednotek.

Výše úhrady za výkon správy:

Se všemi právnickými osobami jsou uzavřeny mandátní smlouvy o zajišťování správy společných částí domu a ochraně osobních údajů. Pro 1.kalendářní rok výkonu správy je dle sazebníku úhrad stanovena výše úhrady za správu 171,- Kč/b.j./měsíčně a připočtena je základní sazba DPH, tj. v současné chvíli celkem 204,- Kč. Pro případ, že objekt vydrží ve správě déle, je pro následující roky stanovena výše úhrady za správu ve výši 152,- Kč/b.j./měsíčně + základní sazba DPH. Základní výše této úhrady zůstává v platnosti i pro rok 2010. Celkovou výši však ovlivní zvýšení základní sazby DPH na 20 %, což u každé sazby představuje navýšení max. o 2,- Kč. Pokud se týká výše úhrady za výkon správy u družstevních bytů, přijalo představenstvo na svém jednání dne 8.9.2009 usnesení č. 128/09, kterým byla schválena výše měsíční úhrady na 130,- Kč/b.j./měsíčně. Nová výše měsíční úhrady za výkon správy u družstevních bytů bude promítnuta do měsíčních úhrad s platností od 1.1.2010. K tomuto rozhodnutí přistoupilo představenstvo na základě vyhodnocení nákladů na zabezpečení správy družstevních bytů a porovnáním s předpokládanými příjmy, kterými dochází k pokrytí části vzniklých nákladů. Vyhodnocením běžné činnosti družstva ke dni 30.9.2009 byl vykázán hrubý zisk ve výši 646 tis.Kč. Součástí tohoto zisku je příjem z pronájmu společných částí v jednotlivých domech ve výši 351 tis.Kč, který bude v rámci rozdělení hospodářského výsledku přidělen samosprávám, kterých se týká.

Hospodaření právnických osob:

Tato oblast je zcela závislá na hospodaření družstva – každá má svůj účet, své smlouvy na dodávky služeb. Veškerá tato činnost je vykonávána na základě mandátní smlouvy. Pro každou právnickou osobu se zpracovává samostatně účetnictví, a to až po roční účetní závěrku. Každoročně je pro zástupce právnických osob svoláván pracovní aktiv, na kterém jsou zástupcům předány roční výkazy a výsledky inventarizací všech otevřených účtů v rámci příslušné právnické osoby. Tyto aktivity se konají zpravidla v 1. březnovém týdnu následujícího roku. Na základě mandátní smlouvy byly všem právnickým osobám v minulých dnech odeslány k odsouhlasení návrhy na plán oprav na příští rok a rozpočty nákladů a výdajů na r. 2010. Zástupci právnických osob mají

možnost ve stanoveném termínu se k těmto materiálům vyjádřit, předložit návrhy na úpravy tak, aby bylo možno v měsíci prosinci připravit rozpis úhrad pro jednotlivé domácnosti. V části tvorby prostředků na opravy a dodatečné investice je v zájmu každého domu, aby si vyhodnotil stávající tvorbu prostředků na opravy a případně předložil návrh na úpravu s platností od 1.ledna příštího roku. Upozornila na skutečnost, že v části zálohových plateb bude ještě přihlédnuto k aktuálním cenám od jednotlivých dodavatelů, které budeme znát nejdříve v prosinci t.r.

Výše DZODI:

Pokud se týká konkrétní výše tvorby prostředků na DZODI je její výše u jednotlivých domů různá. Od r. 2006, kdy byla stanovena minimální výše na 8,- Kč/m²/měsíčně, došlo u mnoha domů k navýšení. Máme skupinu domů, kde výše dosahuje v přepočtu na m² 15,- Kč/měsíčně. U domů, kde si uvědomují, že každá nemovitost potřebuje pravidelné opravy, servis a údržbu je tvorba prostředků na DZODI ještě vyšší. Při následné revitalizaci je potom dopad na jednotlivé domácnosti mnohem nižší, než když je ponechána tvorba prostředků na opravy v minimální výši.

Daň z nemovitosti:

V roce 2010 bude tato daň zdvojnásobena. Pokud se týká bytů, bude základní sazba činit 2,- Kč/m² upravené podlahové plochy. Členům-nájemcům družstevních bytů bude tato zvýšená daň zahrnuta do měsíčních předpisů úhrad za užívání bytů. Vlastníci bytů uhradí zvýšenou daň na základě propočtu přímo finančnímu úřadu, a to v termínu do 31.5. příštího roku.

Položka ANUITA 2:

Další zálohovou platbou je u domů, které prošly revitalizací, položka ANUITA 2. Ta se týká jak družstevních domů, tak i právnických osob. Výše této položky u jednotlivých bytů je v závislosti na výši přijatého úvěru, na délce splatnosti, na výši úrokové sazby a také na skutečnosti, zda se konkrétní byt na úvěru podílí, nebo zda si vynaložené náklady na revitalizaci uhradil z vlastních prostředků. V souvislosti s touto položkou bych chtěla uvést, že domy, pro které byl úvěr vyřízen v průběhu letošního roku a splátky do měsíčních úhrad byly stanoveny až po realizaci akce a vyčerpání úvěru budou do vyúčtování zálohových plateb za rok 2009 zahrnuty úroky za období od uzavření úvěru do zahájení splátek. Ve vyúčtování potom budou mít pouze skutečné náklady na úroky a na druhé straně nebudou mít vybrány žádné zálohy.

Pohledávky z nájemného:

Ke konci měsíce září 2009 byly evidovány pohledávky u družstevních domů v celkové výši 2.536 tis.Kč. Na tomto dluhu se podílí celkově 464 dlužníků. Pohledávky jsou pravidelně upomínány a v případě, kdy není dodržena náhradní lhůta pro úhradu, jsou pohledávky předávány k soudnímu vymáhání. Od počátku letošního roku bylo zahájeno 39 soudních sporů na celkovou částku 789 tis.Kč.

Schvalovací proces u revitalizace panelových domů a vyřízení úvěru na financování:

Problematikou úvěrů se na aktivech zabýváme již několik let a tato problematika úzce souvisí s revitalizací bytového fondu. Ať už dílčí či komplexní revitalizace, vždy to znamená rozhodnutí o zajištění dostatečných financí na jejich krytí. Rozhodnutím shromáždění delegátů ze dne 17.4.2008 a ze dne 16.4.2009 bylo schváleno přijetí úvěrů od ČSOB a.s. za účelem financování oprav, rekonstrukcí a modernizací pro družstevní domy, a to na základě požadavků jednotlivých domů. Součástí rozhodnutí shromáždění delegátů bylo i schválení zajištění všech vyřízených úvěrů zřízením zástavního práva k bytům ve vlastnictví družstva ve prospěch ČSOB. Pokud se týká bytů, které jsou v úvěrovaných domech již převedeny do vlastnictví, je ze strany financující banky požadováno uzavření Prohlášení ručitele, kterým se vlastník zavazuje podílet se na splácení poskytnutého úvěru na příslušný dům, a to do výše dluhu, který je v ručitelském prohlášení uveden a který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu. Musím konstatovat, že v letošním roce jsme se často dostávali do situace, kdy vlastník odmítl podepsat ručitelské prohlášení a teprve při jeho předložení se dožadoval hotovostní úhrady, příp. požadoval změnu textu v ručitelském prohlášení. Tímto chováním komplikoval čerpání úvěru, a to na základě již vystavených faktur za dokončené práce. Vlastnímu přijetí úvěru však předchází proces schvalování na schůzích společenství vlastníků, a to dle ustanovení § 11, odst 5 zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. v platném znění. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje k rozhodnutí na schůzi společenství vlastníků souhlas třicetivrtinové většiny všech vlastníků jednotek v domě. Zdůrazňuji, že přehlasovaný vlastník musí respektovat rozhodnutí většiny. Z hlediska financování má potom pouze dvě možnosti – buď uhradí svůj podíl nákladů hotově nebo se podílí na přijatém úvěru. Zákon o vlastnictví bytů pamatuje i na to - v § 13, odst.7, se praví, že vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Další problémy souvisí s tím, že v průběhu přípravy rekonstrukce dochází ze strany členů-nájemců k rozhodnutí, že si chtějí převést užívaný byt do vlastnictví a chtějí se podílet i na poskytnutém úvěru. Převod bytu je závislý na několika podmínkách – možnost doplacení nesplacené výše úvěru v pololetních termínech a teprve v následujícím pololetí vlastní uzavření smlouvy o převodu bytu do vlastnictví. Člen-nájemce je nucen se rozhodnout. Buď zůstane i

nadále členem-nájemcem a bude splácet úvěr po celou dobu jeho splatnosti, nebo si požádá o převod bytu do vlastnictví, a následně se může na úvěru podílet jako vlastník. Pro toto rozhodnutí je důležité s dostatečným časovým předstihem vědět, zda dům uvažuje o případné rekonstrukci, aby si člen-nájemce stihl převést byt do vlastnictví a v okamžiku přijetí úvěru se mohl na tomto úvěru podílet již jako vlastník. V každém domě, kde se začne projednávat případné přijetí úvěru pro příští rok, je nutno uživatele upozornit na rizika, která plynou z přijetí úvěru. Družstevní byty, jejichž uživatelé se podílí na úvěru jsou dány do zástavy ve prospěch financující banky a ze zástavy je lze vyjmout pouze v souvislosti s žádostí o převod bytu do vlastnictví a jednorázovém vyrovnání nespacené části úvěru. Vlastníci bytů, kteří se podílejí na úvěru, musí souhlasit s tím, že po přijetí úvěru uzavřou prohlášení vlastníka.

Program PANEL:

Průběh revitalizací družstevních domů v letošním roce byl komplikován ještě dalšími negativními jevy. Dnem 1.května 2009 vstoupilo v účinnost Nařízení vlády č. 118/2009 Sb., kterým se novelizovalo Nařízení vlády č. 299/2001 Sb. o podmínkách programu PANEL. Cílem tohoto nařízení je použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právníckým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů. Dotace je poskytována prostřednictvím Českomoravské záruční a rozvojové banky. Novela rozšířila působnost podpory oprav a modernizací včetně zateplování i na bytové domy, které byly postaveny jinou než panelovou technologií. Novelizace dále zavedla diferenciaci výše státní podpory podle rozsahu rekonstrukčních prací a míry zateplení objektů (2,5 %, 3 % a 4 %). S tím souvisela i určitá změna v posuzování projektů poradenskými a informačními středisky. Došlo ke zpřísnění podmínek u dosahování měrné spotřeby tepla – v novelizaci došlo k nahrazení slovíčka „požadovaná“ slovíčkem „doporučená“. Toto zpřísnění by v praxi znamenalo navýšení vstupních investičních nákladů cca o 20 %, aby bylo možno na tuto dotaci dosáhnout. Bezprostředně po zveřejnění tohoto Nařízení vlády č. 118/2009 Sb. jsme na 18.5.2009 pozvali zástupce ze 16 domů, které by se za původních podmínek do tohoto programu dostaly, a vysvětlili jsme změny, ke kterým došlo. V důsledku těchto změn všechny domy odstoupily od požadavku na vyřízení programu PANEL a bylo přistoupeno k zahájení stavebních prací a vyřízení úvěrů od ČSOB. Jediným domem, pro který byl vyřizován v letošním roce program PANEL, byl dům Šumavská 39,41, u kterého se podařilo vyřídit úvěrovou smlouvu a podat žádost o dotaci z programu PANEL u ČMZRB ještě před platností novely Nařízení vlády č. 118/2009 Sb. Smlouva na poskytnutí dotace ve výši 2 %-ních bodů z úroků z úvěru byla již podepsána. Dotace z programu PANEL je vyplácena postupně v pololetních splátkách po celou dobu splácení úvěru, nejvýše po dobu 15-ti let. *Výše zmíněné Nařízení vlády č. 118/2009 Sb. bylo již od svého schválení kritizováno a bylo poukazováno především na tvrdost podmínek v části dosahování „DOPORUČENÉ HODNOTY PRŮMĚRNÉHO SOUČiniteLE PROSTUPU TEPLA“.* Na toto bylo ze strany vlády reagováno a bylo přijato Nařízení vlády č. 310/2009 Sb., kterým došlo k další změně Nařízení vlády č. 299/2001 Sb. V § 3 odst.5 větě první se slovo „doporučenou“ nahrazuje slovem „požadovanou“. Přijetím tohoto Nařízení vlády č. 310/2009 Sb. a jeho zveřejněním ve sbírce zákonů dne 7. září 2009 se otevřela cesta k podávání žádostí v programu PANEL. Nepříjemný je však fakt, že všechny již zahájené akce v průběhu letošního roku nelze do tohoto programu zahrnout. Na základě konzultace se zástupci státního fondu rozvoje bydlení (JUDr. Vágner) nelze žádat o tuto dotaci zpětně – žádost musí být podána před zahájením stavebních prací. I přes celou řadu problémů s přípravou a vlastní realizací revitalizace panelových domů bylo od počátku letošního roku již vyřízeno 17 úvěrů pro družstevní domy (úvěry ve výši 53.397 tis.Kč) a 1 družstevní dům čeká na vyřízení (9.148 tis.Kč). Dále byly vyřízeny 4 úvěry pro právnícké osoby (16.021 tis.Kč). Z celkového počtu 21 již vyřízených úvěrů byla u 15 z nich vyřízena dotace ČSOB Program energetických úspor. Banka v rámci tohoto programu poskytuje každému klientovi dotaci ve výši 1 % z objemu vyčerpaného úvěru. Tato dotace sice není tak objemově významná jako jsou dotace z programu Panel či Zelená úsporám, na druhou stranu však pokrývá alespoň část nákladů na vedení úvěrového účtu.

Program ZELENÁ ÚSPORÁM:

Dalším dotačním titulem, který byl od září rozšířen i na panelové bytové domy, je program Zelená úsporám. Česká republika získala na tento program finanční prostředky prodejem tzv. Emisních kreditů. Celková očekávaná výše prostředků je až 25 miliard korun. Podpora je nastavena tak, aby prostředky mohly být čerpány v průběhu celého období od vyhlášení programu do 31.prosince 2012. Program Zelená úsporám podporuje realizaci opatření vedoucích k úsporám energie a využití obnovitelných zdrojů energie v rodinných a bytových domech. Podrobné podmínky jsou součástí Směrnice Ministerstva životního prostředí č. 9/2009. Tento dotační titul je z hlediska družstva, a potažmo i všech bydlících v domě, určitě zajímavý. Má však několik základních podmínek, které je v oblasti panelových domů nutné splnit. O dotaci nelze žádat jednotlivě, ale vždy se musí provést kompletní zateplení celého domu a současně musí být splněny podmínky „programu PANEL“. Splnění těchto podmínek dle Nařízení vlády č. 299/2001 Sb. v platném znění musí posoudit poradenské a informační středisko, které vypracuje své stanovisko. Další podmínkou je, že žádost o dotaci Zelená úsporám musí být podán před zahájením stavebních prací. Současně s žádostí musí být předložena projektová dokumentace a vyhodnocení energetické náročnosti budovy. Žádosti o dotaci včetně všech předepsaných příloh se předkládají

na krajských pracovištích Státního fondu životního prostředí, přičemž splnění podmínek dotačního titulu bude provádět přímo SFŽP v Praze. Jednou z příloh je souhlas vlastníků v objektu – vyžaduje se splnění podmínky dle Zákona č. 72/1994 Sb. - připojení minimálního souhlasu 75 % spoluvlastnických podílů v příslušném objektu. Pro panelové domy platí, že při splnění podmínek v oblasti celkové zateplení, musí být dosaženo měrné roční spotřeby tepla na vytápění 55 kWh/m² podlahové plochy podle úrovně dotace a zároveň 40-ti% snížení potřeby energie oproti stavu před realizací zateplení. Výše dotace při celkovém zateplení bytového domu (panelového i nepanelového) byla stanovena na 1.050,- Kč/m². Přijetí nových podmínek v programu Zelená úsporám s platností od 1.9.2009 bylo impulsem k přípravě všech podkladů pro podání žádosti u jednoho družstevního domu, kde byla revitalizace domu ve fázi přípravy, a příslušnými výpočty ze strany energetického auditora bylo dosaženo předpokládaných hodnot a úspor. Při zpracování žádosti o poskytnutí dotace Zelená úsporám musí žadatel o dotaci vyplnit v jakém režimu žádá o podporu. V případě bytového družstva, které je považováno za „malý podnik“ - se může žádat podle odstavce 4 čl. 21 nařízení Evropské komise č. 800/2008, což představuje podporu o intenzitě nepřesahující 20 % způsobilých nákladů s možností zvýšení o 20 procentních bodů (celkově tedy max. 40 %). V této chvíli můžeme konstatovat, že žádost na přiznání dotace z programu Zelená úsporám pro bytový dům o 95 b.j. byla na Krajském pracovišti SFŽP podána a čeká se její vyhodnocení.

Příspěvek z rozpočtu Olomouckého kraje:

Dalším možným dotačním titulem je poskytnutí příspěvku z rozpočtu Olomouckého kraje na zmírnění dopadů hospodářské krize. Podmínky pro poskytnutí tohoto příspěvku byly schváleny dne 17.9.2009. Cílem poskytnutí příspěvku je dosažení snížení spotřeby energie na vytápění v objektech rodinných a bytových domů, oživení podnikatelských aktivit stavebních firem a snížení nezaměstnanosti v regionu Olomouckého kraje v souvislosti s negativními dopady hospodářské krize. Příspěvek se týká zateplení obvodového pláště domu, kdy zateplení bude provedeno pomocí vnější tepelně izolačního kompozitního systému s minimální tloušťkou izolantu 120 mm. Příspěvek činí 30 tis.Kč na jednu bytovou jednotku a bude poskytnut ve výši do 15-ti % z ustatelných nákladů. Další oblastí poskytnutí příspěvku je výměna otvorových výplní (okna a dveře), kdy musí vyměněná okna dosáhnout stanovenou hodnotu $U_w = 1,2$ a vnější dveře s dosažením hodnoty $U_N = 1,2$. Maximální výše příspěvku je 30 tis.Kč, přičemž příspěvek bude poskytnut do 15-ti % z ustatelných nákladů. V případě kombinace – zateplení a výměna otvorových výplní – může být přiznán příspěvek ve výši odvozené od součtu ustatelných nákladů za obě opatření – tj. max. 15% z ustatelných nákladů, max. 30 tis.Kč na jednu bytovou jednotku. Doklady požadované k podání žádosti jsou v rozsahu jako u ostatních dotačních titulů. Žádosti o poskytnutí příspěvku musí být doplněny souhlasem s provedením opatření s úředně ověřenými podpisy vlastníků objektu. Žádosti se podávají pro akce dokončené po datu vyhlášení podmínek, tj. po dni 17.9.2009. Podání žádosti je podmíněno doložením oznámení o užívání stavby nebo vydáním kolaudačního souhlasu, popř. Protokolem o předání a převzetí díla. Žádost lze podávat do 31.10.2010, příjem žádostí před termínem 31.10.2010 bude zastaven v případě vyčerpání alokovaných finančních prostředků.

Zákon č. 72/1994 Sb., o převodech bytů do vlastnictví:

Tento zákon byl v minulosti několikrát novelizován. V letošním roce se na všech úrovních družstevnictví hovořilo především o lhůtě pro uzavření smlouvy o převodu bytů do vlastnictví, která byla tímto zákonem stanovena do 1. července 2010. Novelizací zákona č. 345/2009 Sb., která byla publikována ve sbírce zákonů dne 9. října 2009, lze právo na uzavření smlouvy podle § 23 odst. 2 a 3 zákona o vlastnictví bytů uplatnit do 30.června 2020. Účinnost tohoto předpisu je od 1. ledna 2010.

K bodu 3)

Vedoucí technického úseku p. Horký se zabýval následující problematikou:

Kritika legislativních změn v poskytování dotací v letošním roce:

Přesto, že zástupci SBD včas registrovali každou změnu a spolu s energetickým auditorem vyhodnocovali možnosti využití pro jednotlivé domy, možnost uplatnit 1 žádost v programu Panel a 1 žádost do programu Zelená úsporám namísto plánovaných 19-ti domů, naprosto neodpovídá vynaloženému úsilí. Do konce loňského roku družstvo ve spolupráci s příslušnými zástupci domu úspěšně vyřídilo celkem 29 dotací v programu panel. I přesto, že státem vyhlášené změny nám v letošním roce neumožnily využití předpokládaného počtu dotací, bylo uzavřeno na stavební práce většího rozsahu 148 smluv o dílo v celkovém objemu 110.845 tis. Kč, což odpovídá stejnému rozsahu prací jako v roce 2008. Největší objem představovalo zateplení domů ve výši 90 mil. Kč (včetně výměn otvorových výplní), plánována je výměna 19-ti výtahů v hodnotě necelých 20 mil. Kč. Další náklady na periodické revize, kontroly a odstraňování závad vyhrazených technických zařízení, výměny vodoměrů, rozdělovačů topných nákladů vytápění, zabezpečování požární ochrany v domech a na deratizaci budou sumarizovány ke konci roku.

Dále p. Horký poukázal na některé zásadní změny a požadavky z hlediska bezpečnosti práce a požární ochrany při provádění komplexních oprav a stručně vyhodnotil dosavadní zkušenosti s jejich plněním:

1. Zásadně novým a inspekci práce sledovaným požadavkem je povinnost zadavatele stavby, aby v případech daných zákonem určil jednoho nebo více koordinátorů BOZP na staveništi. Zadavatel stavby (a tím může být družstvo, nebo SVJ) musí určit koordinátora jak pro fázi přípravy projektu, tak i pro fázi jeho realizace v zákonem stanovených případech. Další povinností zadavatele stavby je povinnost doručit ve stanovených případech oznámení o zahájení prací na staveništi na oblastní inspektorát práce do 8 dnů před zahájením práce. Třetí povinností zadavatele stavby je pak zajištění zpracování Plánu BOZP, a to i tehdy, budou-li na staveništi vykonávány práce a činnosti, které vystavují fyzickou osobu zvýšenému ohrožení života nebo poškození zdraví. Tyto práce jsou uvedeny v NV č. 591/2006 Sb. Konstatoval, že v oprávněných případech jsme předmětný požadavek zákona respektovali a zajišťovali odbornou firmou. Koncem roku bude provedeno oboustranné vyhodnocení činnosti koordinátora k přijetí opatření pro rok 2010.
2. V květnu 2009 byla s platností od 1.dubna vydána nová ČSN 73 0810 Požární bezpečnost staveb – Společná ustanovení, která nahradila normu z roku 2005. V ní došlo k zásadní změně v posuzování konstrukcí dodatečných vnějších tepelných izolací u stávajících objektů s požární výškou nad 12 metrů. Zpřísněním požadavků v úrovni založení zateplovacího systému a v okolí okenních a jiných otvorů se má zamezit častým případům přenosu požáru v jednotlivých bytech nebo sklepech do vyšších podlaží objektu přes vnější tepelnou izolaci, což zároveň klade nové a přísnější požadavky na jednotlivé profese – od projektové dokumentace až po dokončení stavby. Norma stanovuje i další podmínky. Poukázal na přístup některých firem, které tuto normu dosud nerespektují. V případě našeho družstva byla tato změna normy, a s tím spojené zvýšení nákladů na realizaci staveb, v řadě případů i předmětem kritiky. Nedomníváme se však, že se takto dosažená úspora vyplatí. Dostatečným důvodem může být obrana pojišťovny např. v případě odškodňování následků požáru.
3. Dalším problémem je nutnost instalace osvětlení nástupišť výtahu. Tato záležitost není součástí případné rekonstrukce výtahu. Dozorem OIP byla konstatována závada spočívající v neosvětleném nástupišti výtahu. To může být způsobeno např. zhasnutím světla způsobeným nastavením časového spínače (po dobu jízdy ve výtahu dojde ke zhasnutí světel). Požadavek je stanoven v ČSN 27 4002: „*Přirozené nebo umělé osvětlení nástupišť musí mít v blízkosti šachetních dveří na podlaží 50 lx, aby mohl uživatel, který otevře šachetní dveře a chce vstoupit do klece, zjistit, co je před ním i při výpadku osvětlení klece*“. Pokud není trvalé osvětlení, lze řešit správně umístěným spínacím senzorem, který zajistí sepnutí vhodného osvětlení. Dále p. Horký upozornil na udržování pořádku ve společných prostorách domu a na nutnost udržovat volnost únikových cest, volný přístup k hydrantům, hasicím přístrojům, rozvaděčům a uzávěrům energií.

Provoz a opravy výtahů:

V letošním roce probíhá výměna 19-ti výtahů. Nadále trvá usnesení představenstva družstva, že v případě komplexní opravy domu s využitím úvěru, musí být součástí komplexních oprav i oprava výtahu. Tak, jako u zateplování, i v případě výtahů je ekonomicky i technicky výhodnější jednorázová celková rekonstrukce. Ke konci letošního roku budeme mít z celkového počtu 133 výtahů celkem 71 výtahů, které prošly rekonstrukcí, respektive výměnou a v dalších 4 případech budou odstraněna vysoká provozní rizika. S ohledem na skutečnost, že nejpозdější termíny pro odstranění provozních rizik vyplývajících z inspekčních prohlídek jsou v roce 2011 a u výtahů Jugoslávská 5,7,9,11 v roce 2012, považujeme současný stav za velmi uspokojivý, pokud u zbývajících množství výtahů budeme postupovat v tomto tempu. S ohledem na dotazy, zda je nutno odstranit závady uvedené v inspekční prohlídce, nebo je nutno provést novou inspekční prohlídku, ocitoval názor odborníka z výtahářské firmy otištěný v odborném časopise. „*V závěru inspekční prohlídky jsou klasifikovány zjištěné neshody do tří úrovní rizik se stanovením termínu jejich odstranění. Termín pro odstranění vysokých rizik je 5 let od inspekční prohlídky, pro odstranění středních rizik 10 let, ostatní by se měly odstranit v rámci nejbližší rekonstrukce výtahu. Zatímco inspekční prohlídka posuzuje výtah z hlediska současně platných norem, pravidelný servis výtahu je prováděn s ohledem na normy platné v době uvedení výtahu do provozu. Proto může být výtah stále provozován, i když neodpovídá současným novým normám. Nicméně by výtah neměl být provozován po uplynutí termínů uvedených v inspekční zprávě bez splnění podmínek pro další provoz, tedy bez odstranění rizik. Za provoz výtahu odpovídá majitel (provozovatel), a ten je také zodpovědný za splnění podmínek uvedených v inspekční zprávě. Vzhledem ke stáří výtahu a množství rizik se jako nejlepší jeví kompletní rekonstrukce, protože částečná modernizace (tedy postupné odstraňování jednotlivých rizik) se v konečném součtu bezpochyby prodraží. Navíc zůstává v provozu zastaralé zařízení s řadou vyměněných částí, což je kombinace vedoucí ke zvýšené poruchovosti*“.

Provádění stavebních úprav a udržovacích prací v družstevních bytech a v bytech ve vlastnictví:

V letošním roce bylo zatím podáno 179 žádostí o stavební úpravy a 125 žádostí na udržovací práce. Z těchto žádostí bylo ohlášeno stavebnímu úřadu 32 žádostí, 6 případů vyžadovalo vydání stavebního povolení. Dochází k menšímu snížení počtu žádostí na udržovací práce i vzhledem k tomu, že některé prvky, zejména okna, jsou nebo byly součástí komplexní opravy domu. Doporučujeme i nadále konzultace úprav a udržovacích prací na družstvu. Při rekonstrukci družstevního bytu uděluje SBD souhlas se změnou dispozic jednotlivých místností za předpokladu, že při převodu bytu do vlastnictví bude převedena jednotka v souladu s původními údaji Prohlášení

vlastníka. To má logiku, neboť vnější půdorys bytu zůstává stejný, ke změně plošných rozměrů a tím rozporu s Prohlášením vlastníka může dojít v důsledku posunutí některých příček, což však nemá vliv na výši spoluvlastnických podílů. Změnu vnitřního uspořádání místností a jejich ploch není třeba vkládat do Katastru nemovitostí. V souvislosti s vyřizováním žádostí o stavební úpravy je od loňského roku vyžadováno souhlasné stanovisko SBD Šumperk ke všem stavebním úpravám na dobu 12 měsíců s tím, že tato skutečnost je uvedena v žádosti o stavební úpravu.

Oblast energetiky:

Po desetiletém provozu pokračuje postupná výměna poměrových rozdělovačů topných nákladů v domech ve vlastnictví a správě družstva. Družstvo organizuje pro zástupce předmětných domů konzultace – pro výměny v příštím roce proběhla konzultace na SBD v pondělí 2.11.2009 za účasti zástupce firmy Techem, energetika a zástupců sedmi domů, kterých se výměna v příštím roce týká. Účelem bylo seznámit zástupce domů s předběžnými termíny, a způsobem výměny, byly jim předány aktuální informace k cenám a k vývoji RTN. V 90% volí samosprávy měřiče FHKV data s možností dálkového (radiového) odečtu. V letošním roce byla provedena výměna v 9-ti domech, v dalších 3 domech proběhla instalace zcela nově. Celkem bylo vyměněno, resp. instalováno 1.367 RTN. Příští rok bude provedena výměna 864 ks RTN.

Informace k provozu domovních kotelen:

SBD Šumperk v současné době spravuje 31 domovních kotelen, z tohoto počtu je 26 kotelen plynových a 5 kotelen na pevná paliva. Ve 21 případech provozujeme kotelny v objektech SBD, v 10 případech jde o kotelny jednotlivých společenství vlastníků. Z hlediska využití zdrojů slouží 17 kotelen pouze pro vytápění objektů, 14 kotelen zajišťuje zároveň i ohřev teplé vody. Revize, odborné prohlídky a kontroly kotelen (kotle, plynová zařízení, průmyslové plynovody, hořáky, čidla detektorů úniku plynu, čištění hořáků, revize elektro, prohlídky s čištěním komínů a revize a tlakové zkoušky tlakových nádob) jsou na kotelnách zajišťovány dodavatelsky dle stanoveného harmonogramu a vzniklé závady jsou průběžně odstraňovány. Obdobně probíhá zajišťování veškerých školení a zdravotních prohlídek obsluh kotelen, plynových zařízení, průmyslových plynovodů a jednotlivých druhů tlakových nádob. V souladu se zákonem o ovzduší probíhá pravidelné periodické měření účinnosti kotlů a vypouštěných emisí autorizovanou firmou. Současně jsou prováděny kontroly energetika SBD a technika BOZP+PO a předsedům samospráv jsou následně předávány protokoly o kontrole jednotlivých kotelen a VTZ. Od letošního roku vzniká SBD Šumperk povinnost zajistit audity domovních kotelen, kde je topný zdroj provozován 15 a více let s rozsahem výkonu kotle 20-200 kW. Předpokládaná cena je cca 10.000,- Kč na kotelnu. K těmto záležitostem probíhají průběžně jednání jak se zástupci předmětných domů, tak jednání s auditorem.

Informace k přechodu TV vysílání na digitální:

V Šumperku je dostupná síť kabelové televize UPS, dobudovává se optická síť firmy AQUA a.s., příjem televizního vysílání lze zajistit i přes společnost O2, včetně lokalit mimo Šumperk. Všechny 3 firmy také nabízejí některé doplňkové služby, především připojení k internetové síti. U všech 3 společností je pro příjem digitální TV v současné době nutný settopbox, který dekoduje přenos TV vysílání příslušného poskytovatele a v některých případech jeho prostřednictvím dochází k nastavení SW.

U settopboxu je obecně nezanedbatelné věnovat pozornost:

- a) příkonu (spotřebě) – zejména s ohledem na celodenní odběr ve funkci stand-by,
- b) způsob komprese MPEG-2 (stávající), ale i možnost MPEG-4,
- c) možnost připojení dalšího AV zařízení, resp. příjem jiného programu na dalším AV zařízení.

Doporučujeme seznámit se s nabídkami, možnostmi, pokrytím apod. na webových stránkách těchto společností. Poněkud jiná situace je u dosavadního příjmu TV vysílání přes STA. Přechod na digitální vysílání není nárazové vypnutí všech analogových signálů najednou, ale postupné zprovoznování takzvaných multiplexů 1-3. Například Multiplex 1 - provozovatel Česká televize - má programy ČT1, ČT2, ČT4 Sport, ČT24 a další rozhlasové. Zapnut bude v oblasti Jeseník 30.9.2010. Multiplex 2 - provozovatel České radiokomunikace - programy TV Nova, 2 programy TV Prima, TV Barrandov bude zapnut pro oblast Jeseník 31.10.2011 atd. To znamená, že některé programy TVB-T (terestriální-pozemní) budou vysílány ještě analogově a některé digitálně a s tím je nutno počítat při společném příjmu v domě. Příjem přes STA k jednotlivým uživatelům je možno řešit několika základními principy, vždy však hraje téměř nejdůležitější roli stav anténních rozvodů, délka rozvodů a stav resp. provedení účastnických zásuvek. Kombinace základních 3 variant STA rozvodu pro příjem DVB-T by byla nad rámec této zprávy a především vždy bude záležet na posouzení a návrhu odbornou firmou. Současně jednotlivé varianty přinášejí určité výhody a nevýhody příjmu, které mohou být pro část uživatelů limitující. Další možností je řešení příjmu české digitální TV přes satelit. Na trhu s distribucí českých programů zmíním dvě společnosti – CS LINK a SKYLINK. Jejich základní programová nabídka je téměř totožná, nabízí asi 21 programů v českém a slovenském jazyce bez dalších měsíčních plateb včetně programů v HD kvalitě. K tomuto základu lze dokoupit různé programové balíčky, cena je dle typu a délky předplatného. V praxi to znamená, že na domě je umístěna společná parabola, digitální signál je sveden do multipřepínače nebo do kaskádních rozbočovačů. Do každého bytu je přiveden kabel s digitálním satelitním signálem. Uživatel si pořídí satelitní přijímač s dekodovací kartou

a přijímá programy dle nabídek, které byly zmíněny. Cena kompletu pro příjem se dá pořídit kolem cca 4.000,- Kč, náklady na zřízení satelitního příjmu se pohybují orientačně kolem 1.500,- až 2.000,- na byt - zde záleží na složitosti rozvodů, volbě zařízení a specifických požadavků. Tento kabelový satelitní rozvod lze připojit k pozemní TV anténě a využívat i pro příjem pozemního vysílání. Laická orientace v jednotlivých systémech, ale hlavně v použitých dílech bude složitá. Při cenových nabídkách bude třeba věnovat pozornost kvalitě anténních kabelů, kde je poměr kvalita/cena zvláště výrazná, dále pak u elektronických zařízení je důležitá značka, certifikace atd. Tyto informace byly čerpány mimo jiné i z podkladů firem, se kterými jsme v poslední době jednali a na které Vám po dohodě s nimi poskytnu kontakt. Jedná se prozatím o 2 místní firmy, se kterými je družstvo v kontaktu a ověřilo možnosti jejich služeb. Obě firmy jsou schopny řešit příjem prostřednictvím STA nebo satelitu, případně jejich kombinací:

a) Firma Josef Pluskal (tel. 583216366)

Již řadu let udržuje především STA v bytových domech SBD, zajišťuje rozšiřování programů STA, opravy a úpravy STA. Je schopna řešit i jednotlivé varianty úpravy digitálního signálu, průběžně mapuje v jednotlivých bytových domech stav anténních rozvodů a účastnických zásuvek, včetně nezbytných měření.

b) Firma Katex, s.r.o. (jednatel společnosti p. Strnad, tel. 583215712, 603819422, www.katex.cz)

Uvedená firma realizovala například v poslední době satelitní příjem na domě Prievidzská 8, Šumperk.

Závěrem se p. Horký zmínil o výhledu v oblasti komplexních oprav v příštím roce a poděkoval předsedům samospráv a zástupcům domů za spolupráci.

K bodu 4)

a) p. FUCHS – ČSA 24

- požadavek na vysvětlení záležitosti revitalizace domu Temenická 21,23, která byla zveřejněna v tisku

Reakce předsedy představenstva ing. Jaromíra Sojky, Ph.D.:

Ing. Sojka ve svém vystoupení uvedl, že k řádnému objasnění uvedené záležitosti je nutný návrat do roku 2002, kdy na žádost samosprávy domu Temenická 21,23 rozhodlo představenstvo svým usnesením č.89/02 v souladu s čl. 95 odst. 6 stanov o možnosti volby dvou domovních důvěrníků, a to samostatně pro vchod 21 a samostatně pro vchod 23. Tito domovní důvěrníci pak dle výše citovaného ustanovení disponovali pravomocemi výboru i členské schůze samosprávy. Z tohoto důvodu zástupci SBD vyžadovali v případě jakýchkoliv požadavků týkajících se domu Temenická 21,23 vždy podpisy obou domovních důvěrníků. Stejným způsobem bylo postupováno také v případě výběru firmy pro revitalizaci domu a uzavření příslušné smlouvy o dílo. Předseda představenstva dále uvedl, že tento postup je v naprostém souladu s příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku, zákona č.72/94 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění a Stanov stavebního bytového družstva Šumperk, což ve svém vyjádření ke stížnosti obyvatel domu Temenická 21,23 konstatovala rovněž kontrolní komise družstva.

Následně ing. Sojka citoval oficiální stanovisko představenstva SBD Šumperk k problematice revitalizace bytového domu Temenická 21,23, Šumperk, které bylo otištěno v Moravském severu dne 25.8.2009:

„Vedení Stavebního bytového družstva Šumperk (dále SBD) uzavřelo smlouvu o dílo na revitalizaci bytového domu Temenická 21,23, Šumperk po předchozím schválení rozsahu prací členskou schůzí samosprávy a shromážděním společenství vlastníků jednotek a po verifikaci této smlouvy zástupci výboru samosprávy, přičemž celý postup je na SBD řádně zdokumentován. Uvedená problematika byla rovněž prověřena kontrolní komisí SBD, která potvrdila správnost postupu oprávněných zástupců SBD. Závěrem konstatuji, že se jedná o vnitrodružstevní záležitost, která je předmětem jednání pouze zainteresovaných stran a která z tohoto důvodu nebude řešena prostřednictvím médií.“

K objasnění nepravdivých výroků a pomluv, které prezentovali v tisku pod anonymní hlavičkou obyvatel domu Temenická 21,23 jejich dva zástupci, pak citoval předseda představenstva výňatek ze Zprávy představenstva o činnosti družstva za období od 17.4.2008 do 16.4.2009 schválené v plném rozsahu shromážděním delegátů dne 16.4.2009:

„Nyní bych se chtěl zmínit o úloze výborů samospráv při opravách velkých rozsahů prováděných v rámci modernizace a revitalizace panelových domů. Výbor samosprávy totiž na základě usnesení členské schůze a následně pak na základě usnesení shromáždění společenství vlastníků formuluje požadavek na druh a rozsah prováděných prací a spolurozhoduje o způsobu jejich financování. Jelikož jsme si dobře vědomi složitosti a náročnosti této přípravné fáze, nabízíme v těchto případech možnost osobní návštěvy členů výboru samosprávy na půdě SBD, v rámci které jim budou poskytnuty předběžné informace a předány veškeré potřebné dokumenty. Dle jejich písemného požadavku pak zabezpečíme účast odborných pracovníků družstva při projednávání problematiky revitalizace na půdě příslušné samosprávy. K častým chybám ze strany samospráv totiž dochází z neznalosti kompetencí jednotlivých družstevních orgánů. Za výběr realizačních firem, uzavírání smluv a za způsob financování totiž zodpovídá představenstvo družstva, které dle platné právní úpravy nese odpovědnost za řádné hospodaření se svěřeným majetkem a které v případě chybného rozhodnutí ručí za vzniklou škodu celým svým osobním majetkem. Z právního hlediska je tedy v kompetenci představenstva družstva, nikoliv samosprávy, s konečnou platností rozhodnout, se

kteřou firmou bude uzavřena smlouva o dílo. Členové představenstva, jako jednající strana, totiž smlouvu o dílo stvrzují svým podpisem, zatímco zástupci samosprávy tento dokument svým podpisem pouze berou na vědomí. Za účelem minimalizace závad vyplývajících z nekvalitně provedeného díla byl představenstvem družstva schválen seznam firem, které tento předpoklad splňují. Uvedený seznam byl zpracován na základě pozitivních zkušeností odborného aparátu a představenstva družstva, získaných při realizacích oprav velkého rozsahu, a je k dispozici členům výborů samospráv v kanceláři bytových techniků SBD Šumperk.“ Poté předseda představenstva poděkoval domovním důvěrníci bytového domu Temenická 21,23 za jejich práci a kladně ohodnotil pochopení a snahu většiny obyvatel vchodu Temenická 23, díky které se podařilo vzniklý problém spolu se zástupci SBD vyřešit v jejich prospěch. Závěrem ing. Sojka uvedl, že představenstvo družstva přistupovalo k revitalizaci domu Temenická 21,23 se stejnou zodpovědností jako ke všem ostatním projektům tohoto druhu a hodlá i nadále tyto akce realizovat za spoluúčasti zástupců samospráv, které za tímto účelem opětovně vyzval k osobní návštěvě na půdě SBD Šumperk.

Reakce člena kontrolní komise p. Albína Pírka:

Objasnil záležitost z pohledu kontrolní komise, kladně ohodnotil přístup předsedy představenstva při řešení vzniklé situace a konstatoval, že ze strany představenstva SBD nedošlo v záležitosti revitalizace domu Temenická 21,23 k jakémukoliv pochybení.

- b) Ing. SPÁČIL – Šumavská 39,41
 - ocenil přístup SBD při zabezpečování revitalizací a vyřizování dotací
 - kladně ohodnotil kvalitu práce firmy LANEX Olomouc, s.r.o. při zateplování jejich domu

- c) Ing. JAŠEK – Gen. Svobody 25,27
 - dotaz zaměřený na podmínky pro přijetí usnesení při revitalizaci domu

- d) p. HÁJEK – Fibichova 15
 - dotaz na způsob hlasování na schůzích SSV (proč je nutná 75% většina)
 - dotaz na možnosti instalace domovních kotelen v bytových domech ve správě SBD Šumperk

- e) p. MACEK – Jesenická 1
 - reagoval na informaci předsedy představenstva o historii vzniku SBD Šumperk a jako jeden ze zakládajících členů a dlouholetý funkcionář ve výboru samosprávy a výboru společenství vlastníků jednotek kladně ohodnotil dlouhodobou úspěšnou spolupráci se zástupci SBD Šumperk

Na všechny dotazy bylo zodpovězeno odbornými zaměstnanci a členy představenstva SBD Šumperk.

K bodu 5)

Ing. Jaromír Sojka, Ph.D. ukončil Aktiv předsedů samospráv a zástupců domů ve správě SBD Šumperk v 18.00 hod. a poděkoval všem přítomným za účast a spolupráci.

Ing. Jaromír Sojka, Ph.D.
předseda představenstva