

Zápis

z aktivu předsedů samospráv a zástupců domů ve správě SBD Šumperk konaného dne 3.11.2011 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 předsedy představenstva
3) Zpráva ekonomického úseku
4) Zpráva technického úseku
5) Diskuse
6) 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. Poté upozornil předsedy samospráv a domovní důvěrníky pověřené řízením shromáždění společenství vlastníků jednotek na příslušných domech na termín ukončení těchto schůzí, kterým je 30.11.2010, a na termín odevzdání vyplněných dokumentů, který byl stanoven na 2.12.2011.

K bodu 2)

Ing. Sojka, Ph.D. informoval přítomné o organizačním zabezpečení voleb orgánů družstva v roce 2012, které schválilo představenstvo družstva na svém zasedání dne 4.10.2011. Seznámil přítomné s úkoly kladenými jak na předsedu a jednotlivé členy představenstva, tak i na předsedy výborů samospráv a domovní důvěrníky. Při této příležitosti zdůraznil význam samosprávy pro bezproblémový chod celého družstva a požádal o zodpovědný přístup k zabezpečení voleb výborů samospráv (případně domovních důvěrníků s pravomocí výboru samosprávy) a voleb delegátů, kteří svým hlasem rozhodnou, zda bytové družstvo bude i v následujícím volebním období úspěšně plnit svou funkci, jejímž hlavním posláním je správa majetku a poskytování kvalitních služeb spojených s bydlením.

Zvláštní pozornost pak předseda představenstva věnoval návrhu kandidátů do představenstva a kontrolní komise a základním podmínkám pro členství v těchto orgánech, kterými jsou:

- věk starší 18-ti let,
- souhlas s výkonem funkce,
- pobyt na území ČR,
- plná způsobilost k právním úkonům,
- občanská bezúhonnost ve smyslu Zákona o živnostenském podnikání (tato skutečnost se prokazuje aktuálním výpisem z rejstříku trestů),
- doklad o skutečnosti, že navrhovaný nemá vůči územnímu finančnímu orgánu státu daňové nedoplatky (doklad vyhotoví místně příslušný Finanční úřad),
- čestné prohlášení o neexistenci níže uvedených překážek, které by bránily zvolení do funkce člena představenstva –
 - podnikatelská činnost nebo členství ve statutárním orgánu právnické osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti ve smyslu ustanovení § 249 Obchodního zákoníku,
 - výkon srovnatelné funkce v právnické osobě, na jejíž majetek byl prohlášen konkurz (totéž platí, byl-li návrh na prohlášení konkurzu podaný proti takové právnické osobě zamítnut pro nedostatek majetku),
 - překážka k provozování živnosti dle ust. § 8 Zákona o živnostenském podnikání.

Mimo těchto základních podmínek stanovených zákonem musí kandidát na členství v představenstvu a kontrolní komisi disponovat potřebnými znalostmi umožňujícími orientaci v celém spektru činností, které se v obchodním vedení družstva vyskytují.

Jedná se zejména o:

- orientaci v oblasti ekonomiky včetně účetnictví, cenové a daňové politiky,
- orientaci v investiční činnosti včetně realizace staveb,
- orientaci v technice provozu a údržby domů a bytů a v ochraně družstevního majetku,
- orientaci v oblasti dodávek a účtování všech druhů energií, vody včetně odvodu vod odpadních a dešťových a v hospodaření s odpadem komunálním i průmyslovým,
- znalosti z oblasti práva, pojišťovací agendy, zásad obchodní činnosti a dopravy,
- znalosti z oblasti organizační, personální a kontrolní činnosti

- a v neposlední řadě jsou dnes již nezbytné znalosti a schopnost orientace v oblasti výpočetní techniky, zaměřené především na využívání běžných administrativních a komunikačních prostředků.

Ve všech vyjmenovaných oblastech totiž **budou títo funkcionáři rozhodovat a za svá rozhodnutí budou hmotně odpovídat, v souladu s § 243 Obchodního zákoníku, veškerým svým majetkem.**

Závěrem ing. Sojka poděkoval jménem představenstva SBD Šumperk všem přítomným za dosavadní činnost a popřál jim hodně zdraví, trpělivosti a úspěchů v práci pro bytové družstvo.

K bodu 3)

Vedoucí ekonomického úseku p. Kamlerová podala následující informace:

V úvodní části seznámila s výsledky hospodaření družstva ke 30.9.2011 - zisk družstva 712 tis.Kč. Součástí příjmů jsou výnosy z úroků z běžného účtu a ze spořicíh účtů. Část finančních prostředků družstva je vloženo do Fondu ČSOB institucionální-státních dluhopisů. Výnos ve formě dividendy je vyplácen vždy po skončení příslušného kalendářního roku. Dalšími příjmy družstva jsou příjmy související s úkony vykonávanými z podnětu a v zájmu členů družstva, které nesouvisí s obvyklým nájmem bytu či nebytového prostoru. Jedná se především o úkony vyplývající ze stanov družstva k provádění bytové politiky – např. převody členských práv a povinností, žádosti na přenechání družstevního bytu do podnájmu, výměny bytů, převody bytů do vlastnictví.

Do zisku družstva je zahrnut příjem z pronájmu společných prostor, který se týká pouze některých družstevních domů a v rámci schvalovacího řízení účetní závěrky bude přidělen právě těmto domům. Jedná se o domy, které na základě uzavřené smlouvy o pronájmu, pronajaly některé prostory v domě za úplatu některému z bydlících k uložení sezónních věcí či firmě za účelem podnikání. Typickými příklady jsou např. pronájmy nevyužívaných prádelen či kočárkárén v domě nebo pronájmy střech za účelem instalace anténních a satelitních systémů. V této souvislosti požádala zástupce jednotlivých družstevních domů, aby prověřili aktuálnost uzavřených smluv na pronájem společných prostor v domech a především i výši sjednaného pronájmu.

Uvedený výsledek hospodaření souvisí se zabezpečováním správy pro 5.611 jednotek. Počátkem letošního roku byly do správy družstva převzaty 2 objekty celkově s 80 b.j. Od července byl převzat další objekt se 6 byty. Jedná se o domy Jesenická 55, Prievidzská 3 a Rapotín 291. Na druhé straně byla ke konci r. 2010 ukončena správa pro dům SVJ Kosmonautů 6-8. Počátkem letošního roku došlo ke vzniku společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou v domě Blanická 19-25, v domě s 80 b.j. Do konce letošního roku se uskuteční ustavující schůze u 2 nově vzniklých právních subjektů – Čajkovského 16-24 a Šumavská 4-8.

Hospodaření právnických osob je zcela nezávislé 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. 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. 2012. 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 rozpisy úhrad pro jednotlivé domácnosti. Předsedové samospráv a důvěrníci byli vyzváni ke svolání schůzí společenstev vlastníků jednotek za účelem projednání rozpočtu nákladů a výdajů na r. 2012 a schválení plánu oprav na příští rok.

Pro všechny uživatele, a to bez rozdílu, zda se jedná o člena-nájemce nebo vlastníka, zůstávají na základě rozhodnutí představenstva družstva v platnosti sazby úhrad za výkon správy tak, jak byly nastaveny pro rok 2011.

V položce dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice byly naplánovány prostředky v úrovni roku 2011. Je pouze na rozhodnutí v jednotlivých domech, zda si rozhodnou o úpravě této položky.

Mezi zálohové platby patří položka „pojištění“. Pojištění je realizováno prostřednictvím Rámcové pojistné smlouvy pojišťovny Kooperativa (pro období let 2012-2014 se jedná o novou RPS č. 7720613510). V rámci pojistného trhu ČR představuje toto řešení jedinečný koncept, který v sobě nese řadu výhod – např. nejnižší ceny pojistného garantované bez ohledu na škodní průběh, propracovaný systém slev a bonifikací, plný rozsah pojistného krytí, který umožňuje družstvu i SVJ si pojistit svůj majetek proti všem rizikům, pojistné plnění vždy vyplácené v nových cenách. Účast na rámcové pojistné smlouvě dává družstvu i SVJ možnost účastnit se dalších exkluzivních projektů v oblasti pojištění. Jedním z těchto projektů je Program pojištění domácnosti „Výhoda“, který přináší mimořádné podmínky pojištění pro uživatele bytů. V první fázi se jedná o pojištění domácností v bytových domech a vztahuje se na vybavení bytu. Propagační materiály k tomuto programu obdrželi zástupci domů v loňském roce. Za uplynulý rok byly již blíže osloveny domácnosti ve 45 družstevních domech. Jenom za poslední čtvrtletí bylo sjednáno 32 smluv a dalších 179 domácností projevilo zájem o budoucí sjednání pojištění.

Další část zprávy byla věnována vývoji v oblasti pohledávek z nájemného. Ke konci měsíce září představovala dlužná částka 2.750 tis. Kč (276 členů-nájemců a vlastníků bytů). Pro doplnění bylo uvedeno, že z této celkové dlužné částky tvoří dluhy nad 20 tis.Kč v jednotlivém případě celkově 1.705 tis.Kč a týkají se 30 dlužníků.

Dluhy jsou ošetřeny soudními rozhodnutími, tj. platebními rozkazy, výkony rozhodnutí, zrušením užívacího práva. Od počátku letošního roku bylo podáno u Okresního soudu v Šumperku 12 žalob. Exekutorovi byl předán 1 případ. V roce 2011 byly představenstvem družstva projednány 3 výpovědi z nájmu bytu. V jednom případě byl dluh zaplacen před ukončením výpovědní lhůty, a proto byla daná výpověď z nájmu bytu zrušena. U dvou uživatelů bytů běží výpovědní lhůta. V měsíci září 2011 byly zadány potřebné údaje do databáze, která sleduje insolvenční. V letošním roce bylo ve dvou případech realizováno vyklizení bytů na základě soudního rozhodnutí. V obou případech uživatelé byt vyklidili na základě výzvy, a to bez účasti soudního vykonavatele. Následně byly uvolněné byty nabídnuty k obsazení dle pořadníku, a to za cenu stanovenou dle znaleckého posudku. U bytu 4+1 v Hanušovicích se dosud nepodařilo uvolněný byt obsadit, a to i přes skutečnost, že představenstvo přistoupilo ke snížení ceny bytu. Z řad členů družstva zařazených v pořadníku pro přiděl bytů zatím nebyl o tento byt zájem.

Významnou měrou zasáhla do činnosti družstva skutečnost, že exekutoři mohou postihnout členská práva a povinnosti člena družstva. Na základě pravomocného exekučního příkazu je družstvo povinno vyplatit vypořádací podíl k příslušnému bytu k rukám exekutora. Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok v němž členství zaniklo (§233 odst.4 věta první ObchZ). Za vypořádací podíl člena družstva se bere účetní hodnota majetkové účasti člena v družstvu (čl.14 stanov), tj. výše základního členského podílu, výše členského podílu a dodatečného členského vkladu. Od počátku r. 2011 byly provedeny výplaty vypořádacích podílů za 3 byty. Z uvedených 3 bytů však byl fyzicky vyklizen pouze 1 byt (následně obsazen dle pořadníku družstva). Ve zbývajících 2 bytech bývalí členové stále bydlí a čeká se na rozhodnutí soudu o vyklizení bytu za účasti soudního vykonavatele.

Samostatnou kapitolou v činnosti družstva je sledování pohledávek v rámci společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou. Tam je vždy důležitá spolupráce s výborem společenství, od kterého je k příslušným krokům v oblasti vymáhání vyžadována plná moc. P.Kamlerová v této souvislosti vyslovila pochvalu zástupcům právnických osob za příkladnou spolupráci při řešení pohledávek.

P. Kamlerová provedla zhodnocení činnosti družstva z hlediska regenerace panelových domů, jejího financování a využití dotačních titulů. Stejně jako v minulých letech schválilo shromáždění delegátů našeho družstva v dubnu t.r. přijetí úvěrů od ČSOB a.s. na revitalizaci 11 družstevních domů. Realizace probíhá letos na 15 družstevních domech a předpokládaná hodnota prací dle smluv o dílo činí 57 mil. Kč. Na všechny tyto akce byly sjednány úvěrové smlouvy v souhrnu za 42 mil. Kč. SBD je nápomocno při zajišťování revitalizace na domech s právní subjektivitou. V letošním roce se jednalo o 7 domů, které této spolupráce využilo. Celkově se jednalo o objemy prací ve výši 34 mil. Kč, přičemž hodnota přijatých úvěrů od činila 26 mil. Kč. Další 2 domy si vyjednávají financování revitalizace s ČSOB a.s. samy.

U všech úvěrů, které byly vyřizovány ze strany družstva, ať už pro družstevní dům či společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou, byla ze strany financujících ČSOB a.s. poskytnuta dotace ČSOB z Programu energetických úspor. Jedná se o dotaci ve výši 1 % z objemu vyčerpaného úvěru, která slouží především k pokrytí části nákladů souvisejících s vedením úvěrového účtu. O dotaci Zelená úsporám bylo do 24.8.2010 požádáno pro 7 družstevních domů a 3 domy SVJ. U všech objektů byly již vyplaceny dotace v části přípravy a realizace podporovaných opatření, které byly limitovány částkou 2 tis.Kč/b.j. + náklady na vypracování energetického auditu. K dnešnímu dni byly již uzavřeny Smlouvy o poskytnutí podpory z programu Zelená úsporám pro 4 objekty, a to: Velké Losiny 527 (dotace 485 tis.Kč), Loučná nad Desnou 26 (dotace 667 tis.Kč), Bludovská 16 (dotace 1.502 tis.Kč), 8.května 50-52 (dotace 1.582 tis.Kč). Ze strany SFŽP zatím nebyla předložena smlouva o poskytnutí dotace na dům 8.května 58-66, kde jsme doložili vyúčtování nákladů již v srpnu 2010.

Přijímání žádostí o dotaci Nový Panel bylo ukončeno 13.8.2010. Z podaných žádostí nebylo vyhověno poskytnutí dotace v jednom případě, a to u domu Velké Losiny 527, kde by součet veřejné podpory z programu Zelená úsporám a z programu Nový Panel překročila stanovený limit.

Dály byly podány informace o dvou objektech, které v letošním roce procházejí revitalizací. - Zahradní 1-5 a ČSA 24. U obou domů byla dne 24.8.2011 podána žádost o dotaci z programu Zelená úsporám. Na přidělení unikátního čísla, které podmiňovalo zahájení stavebních prací jsme čekali až do 24.3.t.r., kdy jsme obdrželi oznámení o úspěšné registraci do systému ZÚ. Až po tomto datu bylo možno vyřídít úvěry na financování revitalizace. Příznivé ovšem na celém tom čekání bylo, že dne 4.4.2011 byl opět zahájen příjem nových žádostí o podporu z programu Nový PANEL. Podařilo se nám tak dne 20.4.2011 podat žádost pro dům Zahradní 1-5 a dne 23.5.2011 pro dům ČSA 24. Vzhledem k omezenému množství finančních prostředků v tomto programu byl dne 27.5.2011 příjem žádostí o dotaci Nový PANEL opět zastaven a do dnešního dne nebylo přijímání žádostí obnoveno.

Dále pak vedoucí ekonomického úseku uvedla několik statistických údajů:

- V období let 2005 - 2011 bylo celkově uzavřeno 91 úvěrových smluv na revitalizaci družstevních domů.

Hodnota úvěrů dosáhla 253 mil. Kč, přičemž celkové náklady činily 323 mil. Kč.

- Za stejné období došlo k revitalizaci u 38 společenství vlastníků s využitím investičních úvěrů v hodnotě 101 mil. Kč. Celkové náklady dosáhly 124 mil. Kč.
 - V rámci sjednaných úvěrů bylo uzavřeno 32 smluv o poskytnutí dotace z programu PANEL pro družstevní domy a 6 domů SVJ, přičemž podporovaný náklad na dotaci PANEL představoval 126 mil. Kč. Na základě uzavřených smluv o dotaci PANEL bude v pololetních splátkách celkově vyplaceno 32.767 tis.Kč.
 - V rámci programu Zelená úsporám bylo podáno družstvem celkově 10 žádostí o dotaci, z toho 7 družstevních domů a 3 SVJ. Celkově máme rozhodnutím ministra rezervováno 27.102 tis.Kč.
- V závěru p. Kamlerová poděkovala za vzájemnou spolupráci, za ochotu a trpělivost při výkonu funkcí.

K bodu 4)

Vedoucí technického úseku podal tyto informace:

Ke dni 24.10.2011 bylo uzavřeno 89 smluv o dílo v celkové hodnotě 62 milionů korun. Z toho revitalizace domů je prováděna v objemu 31 mil.korun, výměna a odstranění provozních rizik výtahů 27,5 mil., generální opravy střeš a generální opravy stoupacích vedení vody a sanity po necelém 1 mil.korun. Nově se promítají v letošním roce náklady na montáže satelitního příjmu v celkovém nákladu 327 tis. korun. Mimo tyto smlouvy byly uzavřeny dlouhodobé smlouvy na výměny vodoměrů, revize elektro, hromosvodů, plynu deratizaci, revize komínů, prostředky požární ochrany. Opravy do výše 10.000 korun se provádí i nadále na základě vystavené objednávky samosprávou, nebo společenstvím vlastníků jednotek. Těchto objednávek bylo podáno celkem 182. Objem provedených revitalizací se pohybuje na úrovni loňského roku, ale je již podstatně nižší proti rokům 2008, 2009, kdy byly provedeny opravy a údržba za více jak 110 mil.korun ročně. 470 milionů korun - to je celková hodnota provedených oprav a údržby za posledních pět let v rámci družstva.

Z důvodu pozastaveného příjmu žádostí o dotace v programech Panel a Zelená úsporám v začátku roku některé domy již nečekaly, nebo nemohly čekat na nové otevření těchto dotačních titulů a přistoupily k revitalizacím a opravám s pomocí úvěru a vlastních prostředků. Příprava a provedení revitalizace je sled postupných kroků, které na sebe navazují - jednání na schůzích domu, odsouhlasení rozsahu, způsobu financování, cenové nabídky, audit, koordinátor, výběr firmy, smlouva, stanovisko poradenského střediska, ohlášení stavby, vyřizování úvěru, zpracování a podání žádosti na dotaci a nakonec možnost zahájit práce až po podání žádosti na Panel, nebo přidělení unikátního čísla u Zelené úsporám – pak důsledkem každého zdržení v jednotlivé fázi je minimálně posunutí vlastní realizace připravované akce. Toto vše je také důvodem, proč ještě v současné době probíhají práce na některých bytových domech. Velmi kladně lze u větších stavebních prací hodnotit to, že v pravidelných týdenních intervalech (každé úterý) probíhají kontrolní dny na stavbách za účasti zástupce stavební firmy - stavbyvedoucího, stavebního dozoru (pokud byl sjednán), koordinátora bezpečnosti práce a příslušného bytového technika SBD a zástupce příslušného domu. Tento systém velmi zlepšuje včasné řešení některých vzniklých problémů, vzájemnou komunikaci a současně i zajištění bezpečného provádění díla s ohledem na obyvatele domu.

Samostatnou kategorií, spadající do samostatné nebo celkové revitalizace domů, jsou výtahy. S ohledem na to, že předepsané inspekční prohlídky, provedené v letech 2005 a 2006 na výtazích provozovaných družstvem, stanovily odstranění provozních rizik v termínech dle jednotlivých kategorií rizik – zejména u vysokých rizik odstranění do pěti let, jsme zvýšili i tlak na samosprávy domů s cílem plánovitě zajistit finanční zdroje a provedení odstranění rizik do konce letošního roku. Na konci loňského roku došlo k personálním a strukturálním změnám v olomoucké pobočce výtahářské firmy Schindler a zároveň obnovení původní výtahářské firmy dříve pod názvem Výtahy Olomouc, nyní Liftmont CZ. Těmito změnami se zabývalo i představenstvo družstva a po prověření personálního a technického zázemí firmy rozšířilo nabídku poskytování servisní a montážní výtahářské činnosti v rámci našeho družstva i o tuto firmu.

V tomto roce tedy dochází dle již podepsaných smluv o dílo k celkové rekonstrukci výtahů ve 13 bytových domech ve vlastnictví, nebo správě našeho družstva. Jedná se o 28 výtahů a celková částka na jejich rekonstrukci představuje hodnotu 25,5 mil.korun. Ve dvou domech SVJ byly uzavřeny smlouvy na rekonstrukci výtahů firmou Semo – v těchto případech je to individuální záležitost SVJ bez spoluúčasti našeho družstva.

Poslední rekonstrukce výtahů budou dokončeny v příštím roce, z toho u 8 výtahů ve 4 domech jsou již podepsány smlouvy o dílo, v jednání zůstává asi 10 výtahů.

U 5-ti SVJ převzatých do správy od jiných správců je nutno rovněž tuto problematiku dořešit především ze strany SVJ.

Osvětlení nástupišť není součástí rekonstrukce nebo výměny výtahu, ale je nutno jej řešit samostatně.

Stavební úpravy a udržovací práce v bytech:

Ze statistiky posledních let lze dovodit, že od nejvyššího počtu stavebních úprav a udržovacích prací v letech 2006 a 2007 s vyřízenými 485-ti a 545-ti žádostmi dochází k postupnému snižování podaných žádostí až na zatím 146 vyřízených žádostí v letošním roce, z toho 23 žádostí se týkalo společných částí domu v souvislosti s revitalizacemi. Všechny stavební úpravy (udržovací práce) v bytech by měly být nejdříve konzultovány na

SBD. Tato povinnost vyplývá pro nájemce družstevních bytů ze stanov SBD a z příkazní smlouvy pro vlastníky bytů. V domech, kde vzniklo nebo vzniká společenství vlastníků jednotek, jako právnická osoba, by měla být problematika stavebních úprav v bytech ošetřena ve stanovách jednotlivých společenství vlastníků jednotek.

SBD Šumperk při projednávání žádostí o povolení (oznámení) stavebních úprav a udržovacích prací postupuje podle vnitrodružstevní směrnice č. 28/2007.

Při rekonstrukci družstevního bytu se změnou dispozic jednotlivých místností udělí SBD Šumperk souhlas pouze za předpokladu, že stavebník bude souhlasit s tím, že při převodu bytu do vlastnictví bude převedena bytová jednotka dle původních údajů Prohlášení vlastníka.

Tato podmínka vychází ze skutečnosti, že změnou dispozic jednotlivých místností v bytě nedojde ke změně velikosti podlahové plochy bytu ani ke změně spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Změnu vnitřního uspořádání místností a jejich ploch není třeba vkládat do Katastru nemovitostí.

K provozu domovních kotelen:

SBD Šumperk v současné době spravuje a provozuje celkem 32 domovních kotelen, z tohoto počtu je 27 kotelen plynových a 5 kotelen na pevná paliva, převážně hnědé uhlí. Ve 21 případech provozujeme kotelny v objektech SBD, v 11 případech jde o kotelny jednotlivých společenství vlastníků. Z hlediska využití zdrojů slouží 18 kotelen pouze pro vytápění objektů, 14 kotelen zajišťuje současně 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 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 i nepravidelné kontroly energetikem SBD a technikem BOZP+PO. Z poslední kontroly, provedené v červnu t.r. vyplývá potřeba doplnit, obnovit nebo vybavit kotelny a plynová zařízení povinnými náležitostmi.

Od roku 2009 vznikla SBD Šumperk povinnost zajistit audity domovních kotelen, kde je topný zdroj provozován 15 a více let. Tyto kotelny budou energetickým auditorem posouzeny po stránce účinnosti, dimenzování výkonu, vhodnosti instalovaných kotlů, rozvodů a druhu paliva. Pokud v tomto posouzení příslušné energetické zařízení nedosáhne požadovaných hodnot, bude doporučeno přistoupit k jeho rekonstrukci. Předběžná cena auditu je stanovena na cca 10.000,- Kč na 1 kotelnu. Krom této povinnosti se na provozované kotelny vztahuje i povinnost opakovaných auditů, které probíhají v současné době. Tato povinnost se vztahuje na všechny kotelny, které jsou v provozu 4 a více let.

K problematice komínů: (týká se domů s komíny a a spotřebiči připojenými kouřovody na tyto komíny)

Dnem 1.1.2011 vstoupila v platnost nová právní úprava týkající se požární bezpečnosti kouřovodů a komínů včetně jejich čištění. Jedná se o nařízení vlády č. 91/2010 Sb., o podmínkách požární bezpečnosti při provozu komínů, kouřovodů a spotřebičů paliv. Toto nařízení nahradilo (zrušilo) dosavadní právní úpravu – vyhlášku č. 111/1981 Sb., o čištění komínů. Na provádění kontrol, revizí a čištění družstvo zajistilo odbornou kominickou firmu. Současná právní úprava má určitá specifika, protože čištění komínů a kontroly se prováděly i podle původní vyhlášky 111, ale nyní se provádí kontrola spalinové cesty, což předpokládá přístup ke spotřebiči, to znamená do bytu, včetně možnosti demontáže kouřovodu. Neumožnění přístupu do bytu a nemožnost kontroly celé spalinové cesty od spotřebiče jsou nejčastějším problémem, se kterým se kominíci setkávají. V některých případech se však i uživatelé spotřebiče přesvědčili o kritickém stavu spalinové cesty, což může být příčinou fatálních následků. S provozem lokálních spotřebičů samozřejmě úzce souvisí problematika dostatečného přívodu vzduchu ke spotřebiči, což v případech výměn oken, dveří a utěsnění bytu se může projevit špatným hořením spotřebiče a důsledky s tím spojenými.

P. Horký upozornil na nutnost udržování pořádku ve společných prostorách domu a udržování volných únikových cest. Žádné předměty před hydranty, hasicími přístroji a všude tam, kde by byl omezen bezpečný únik z domu. Dále upozornil na problém, kdy Policie v rámci prevence doporučuje uzamykat vstupy do objektu, na druhé straně HZS požaduje volný únik z objektu bez použití dodatečných prostředků (tedy i klíče z vnitřní strany). Zde je nutno vycházet z kolaudovaného stavu objektu v případě původních dveří, nebo schválené projektové dokumentace v případě revitalizace, pokud je součástí řešení vstupních dveří, a ve třetím případě, pokud se budou vyměňovat vstupní dveře za nové, řešit tzv. „Panikovým kováním“. Celkové náklady na požární ochranu v letošním roce v rámci družstva činily 534 tis. 900 korun. Největší položku představují opravy a výměny hasicích přístrojů (248 tis.Kč) a revize hydrantů (145 tis. Kč).

Regulace a měření:

Již v roce 2007 byla zahájena postupná výměna poměrových rozdělovačů topných nákladů (RTN), a to z důvodu ukončení předpokládané 10-leté životnosti baterií RTN spojené také se zárukou. Z tohoto důvodu SBD nadále pokračuje v organizování již osvědčených jednorázových konzultačních akcí pro výbory samospráv dotčených domů, které probíhají na půdě SBD za přítomnosti zástupců realizační firmy Techem spol.s r.o. Olomouc. Členové výborů samospráv a zástupci SVJ jsou seznamováni s předběžnými termíny a způsobem

výměny, jsou jim předány informace o aktualizovaných cenových relacích RTN. Pro rok 2012, kdy dojde k výměně RTN v několika desítkách bytových domů se počítá převážně s instalací RTN na radiový odečet. Celkem by mělo dojít v roce 2011 k výměně 678 ks RTN v hodnotě cca 400.000,- Kč. Dalších 106 ks poměrových měřičů topných nákladů bude instalováno nově.

Dále je připravován návrh změny vyhlášky MMR č. 72/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

K této vyhlášce MMR vydalo březnu 2003 metodický pokyn.

Dnes se píše rok 2011 a konstatuje se, že oba tyto materiály Ministerstva pro místní rozvoj obsahují některé části, které jednak odporují pro nás závazné směrnici Rady evropského společenství 93/76/EHS, jednak přispívají k nejasnostem vznikajícím při rozúčtování nákladů, jež jsou předmětem nedorozumění mezi konečným spotřebitelem a dodavatelem tepla, resp. firmou provádějící rozúčtování profesionálně.

Další změnou je vyhláška 285/2011 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva průmyslu a obchodu č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu, ve znění pozdějších předpisů. Touto vyhláškou byla schválena avizovaná doba sjednocení platnosti ověření vodoměrů SV a TUV na 5 let. Dále prošel změnou energetický zákon č. 458/2000 Sb., a to vyhláškou 211/2011 Sb. v §78 odst. 6,7. Tato změna se týká vypuštění termínu 1.září 2011 pro zavedení měření dodávky teplé vody společně přepravované pro více odběrných míst dodavatelem.

V následujícím období je pak možno očekávat celou řadu dalších změn v rámci evropské směrnice o energetické náročnosti budov, která je součástí Koncepce bydlení ČR do roku 2020, projednané vládou v červnu tohoto roku.

V závěru zprávy byly uvedeny některé postřehy k prevenci kriminality vztahující se šumperskému regionu. Jednalo se zejména o zabezpečení objektů proti majetkové kriminalitě, o montáži bezpečnostních prvků, o podomní nabídce různých firem apod.

Zpráva vedoucího technického úseku byla ukončena poděkováním za spolupráci.

K bodu 5)

- a) p. Hrubý – Prievidzská 6
 - poděkoval zaměstnancům družstva za dlouholetou spolupráci
 - dotaz na firmu Techem – výměny a odečty vodoměrů
- b) Ing.Spáčil – Šumavská 39,41
 - dotaz, zda se na poničenou fasádu od ptactva vztahuje pojistná smlouva
- c) p. Hájek – Fibichova 15
 - dotaz, kdo bude řešit rezavou vodu
 - dotaz na klepání způsobené dilatací potrubí ÚT
 - dotaz týkající se pronájmu bytů a stavebních úprav
- d) p. Benedikt – Erbenova 2-8
 - poděkoval představenstvu, vedení a zaměstnancům SBD Šumperk za spolupráci
 - dotaz na zdroj klepání v potrubí ÚT
- e) p. Brokeš – Olšany 142
 - dotaz zaměřený na pronájem bytů
- f) p. Křížek – Bludovská 14
 - dotaz týkající se souhlasu předsedy samosprávy s pronájmem bytu
- g) p. Vintrlík – Bludovská 4
 - požadoval seznam problémových osob, kterým nebude schválen podnájem
- h) p. Pírek – člen KK
 - upozornil na problémy způsobené mezerami v současné legislativě a na všeobecné problémy v oblasti mezilidských vztahů v naší společnosti

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

K bodu 6)

Předseda představenstva 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