

**Zápis**  
**z Aktivu předsedů samospráv a zástupců domů ve správě SBD Šumperk**  
**konaného dne 6.11.2014 v 16:00 hod.**  
**v Restauraci Devítka, Husitská 2635/2, 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 konstatoval, že toto setkání každoročně svolává představenstvo Stavebního bytového družstva Šumperk za účelem poskytnutí aktuálních informací z oblasti právní, ekonomické a technické.

V úvodu předseda představenstva připomněl přítomným zástupcům společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou (dále jen „společenství“) povinnost, kterou společenstvím ukládá nová legislativa platná od 1.1.2014. Touto povinností je přizpůsobení stanov společenství nové právní úpravě do 3 let od nabytí účinnosti zákona č.90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále ZOK), tedy v termínu do 31.12.2016. Pokud však v názvu společenství schází slovo „vlastníků“ (jedná se např. o často používaný název „**Společenství pro dům . . . .**“), je nutno přizpůsobit stanov nové právní úpravě do 2 let od nabytí účinnosti ZOK, tedy v termínu do 31.12.2015. Důvodem k přizpůsobení stanov společenství nové právní úpravě v kratším termínu než stanoví zákon však může být také vnitřní potřeba některých společenství vyvolaná např. uplynutím funkčního období členů výboru, požadavkem na změnu hlasovacího kvóra, potřebou zavedení institutu korespondenčního hlasování (tzv. hlasování „per rollam“) apod. Ve všech případech se však do doby přijetí nových stanov řídí právní poměry společenství dosavadními stanovami s výjimkou ustanovení, která odporují donucujícím ustanovením NOZ.

**K bodu 2)**

P. Kamlerová v úvodní části uvedla, že výkon správy je rozdělen do několika skupin. Správa družstevních bytů je vykonávána na základě nájemní smlouvy, správa bytů převedených do vlastnictví na základě příkazních smluv s jednotlivými vlastníky a správa pro právní subjekty – společenství vlastníků jednotek a jednodomová družstva - na základě smlouvy o výkonu správy. Ke dni 1.1.2014 jsme převzali do správy dům 8.května 22 (7 jednotek) a ke dni 1.6.2014 dům Prievidzská 29 (12 jednotek). Ke konci roku 2013 byla ukončena správa pro 39 jednotek v apartmánovém domě ve Velkých Losínách a 46 b.j. Temenická 21,23 v Šumperku. Od 1.1.2014 došlo k uzavření mandátní smlouvy se zástupci domu Evaldova 15 (se 32 b.j.), kde po převodu bytů do vlastnictví vznikla v souladu se zákonem nová právnická osoba. Dalším domem, kde podíl družstva poklesl pod 25 % a ze zákona vznikla právnická osoba, byl dům Evaldova 36-42 (o 64 b.j.). Mandátní smlouva na výkon správy byla uzavřena od 1.6.2014. V současné době probíhá zakládání právnických osob u dalších 5 družstevních domů, a to: Velké Losiny 528-529, Šumavská 18-22, Lidická 15, Gagarinova 25-27 a Gagarinova 29-31. U těchto domů proběhly již schůze za účasti notáře a čeká se na jejich zápis do obchodního rejstříku. Bez započtení těchto 5 domů má naše družstvo uzavřeno celkově 93 mandátních smluv o výkonu správy.

**Poplatek za správu:**

Provozní náklady řeší vnitrodružstevní směrnice č. 40/2014 – Sazebník úhrad za činnost a úkony družstva. Znění této směrnice je uveřejněno na internetových stránkách [www.sbdsumperk.cz](http://www.sbdsumperk.cz). Úhrady za výkon správy u členů-nájemců představují částku 130,- Kč/b.j./měsíčně. U vlastníků činí měsíční úhrada za výkon správ 184,- Kč. U právnických osob, které jsou ve správě u družstva 1.rok od vzniku právnické osoby činí poplatek 207,- Kč/b.j./měsíčně. Ve vztahu k vlastníkům je nutno doplnit, že jednotlivé sazby jsou ovlivněny základní sazbou DPH ve výši 21 %. Výše jednotlivých sazeb zůstává v nezměněné podobě i pro rok následující.

**Faktury za práce u společenství vlastníků jednotek:**

Při opravách ve společných částech domu na základě smlouvy o dílo nebo objednávky je ve většině případů faktura s vyčíslením nákladů zaslána přímo k rukám správce. Součástí faktury jsou údaje pro zaplacení. Co však tyto faktury ve většině případů postrádají, je odsouhlasení faktury přímo statutárními zástupci společenství vlastníků. Správce se poté snaží zajistit odsouhlasení faktur tak, aby byla dodržena splatnost faktur. Z mnoha

společenství byl vznesen požadavek, aby takovéto faktury byly nejdříve doručeny k rukám výboru společenství, který tyto odsouhlasí, podepíše a doručí příslušnému technikovi k proplacení. Nebude-li tento postup dodržen, společenství neuzná příslušnou platbu a dokonce vyhrožuje náhradou finančních prostředků po správci. Vzhledem k uvedenému se změní systém likvidace faktur společenství. **Postup bude jednotlivým společenstvím zaslán.** Tento postup se netýká pravidelně se opakujících plateb : servis výtahu, splátka úvěru, zálohové platby za vodné a stočné a vyúčtování záloh, zálohové platby za teplo a vyúčtování záloh, úhrada za správu domu, úhrada pojistného.

#### Nájemné a vyúčtování služeb:

Dne 14.3.2013 byl zveřejněn zákon č. 67/2013 Sb., který s účinností od 1.1.2014 upravuje poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby. Vnitř. směrnice č. 38/2013 o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů byla schválena shromážděním delegátů dne 5.12.2013. Upravuje nájemné v družstevních bytech a družstevních nebytových prostorách a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Celý text je k dispozici na webových stránkách. Pro právnické osoby bude platit výše uvedený zákon č. 67/2013 Sb., pokud si jednotlivé právnické osoby nepřijmou vlastní předpis k řešení této problematiky.

- **Provozní náklady** – zůstávají v příštím roce na úrovni roku 2014.
- **Tvorba prostředků na opravy** – položka DZODI se změní pouze tam, kde o tom rozhodla členská schůze samosprávy nebo shromáždění společenství vlastníků jednotek. Navýšení musí u družstevních domů projednat a schválit, a to v souladu s čl. 40 odst. 3 Stanov SBD Šumperk. Pokud tedy chtějí domy upravit tuto položku s platností od 1.ledna 2015, **je nezbytné předat svůj požadavek nejpozději do konce měsíce listopadu 2014.**
- U zálohových plateb (teplo, TUV) dojde k úpravám v závislosti na kalkulacích cen jednotlivých dodavatelů.
- Cena vodného a stočného od ŠPVS, a.s. pro rok 2014 byla stanovena na úrovni předcházejícího kalendářního roku. Nejsou zatím známy žádné informace ohledně stanovení ceny na příští kalendářní rok.
- Od 1.11.2012 byl na základě rozhodnutí představenstva schválen přechod od ČEZ na CENTROPOL ENERGY, a.s. Jedná se o dodavatele silové elektřiny. Distributorem elektřiny zůstává i nadále ČEZ. Distributor elektrické energie je držitelem licence na distribuci el.energie, provozuje distribuční soustavu a zajišťuje transport elektřiny z elektrárny do objektů. Distributora nelze změnit, je dán územní polohou. V souvislosti s přechodem k CENTROPOL ENERGY, a.s. došlo k přechodu na sazbu C01d a D01d. Pro následující rok 2015 bylo dohodnuto **snížení měsíčního paušálu na 38,- Kč u každého elektroměru**, Tato částka se projeví ve vyúčtování zálohových plateb u jednotlivých domů. Pokud se týká právnických osob, je možno přes zaměstnance SBD sjednat schůzku se zástupcem společnosti CENTROPOL ENERGY, a.s.
- Pro domy ve spoluvlastnictví SBD Šumperk, kde je dodávka tepla zabezpečována prostřednictvím domovních kotelen, je dodávka plynu smluvně ošetřena rovněž přes společnost CENTROPOL ENERGY, a.s. Pro rok 2015 byla již dohodnuta cena ve výši 780,- Kč/MWh, totéž platí i pro některé právnické osoby.
- Letošním rokem končí platnost tříleté rámcové pojistné smlouvy, která byla uzavřena mezi SČMBD a Kooperativou. Pod rámcovou pojistnou smlouvu jsou pojištěny téměř všechny domy ve správě družstva a pojistné hodnoty jsou stanoveny dle velikostních kategorií bytů v jednotlivých domech. Souhrnná výše pojišťovaného majetku v r. 2014 představovala v hodnotu 5,8 miliardy Kč. Celkové pojistné z uvedeného majetku bylo propočteno po uplatnění slev na 975 tis. Kč. V současné době probíhají jednání SČMBD ohledně uzavření nové rámcové pojistné smlouvy. Celá záležitost kolem rámcové pojistné smlouvy na období let 2015-2017 bude uzavřena do konce měsíce listopadu 2014.
- Další položku v mnoha domech tvoří záloha na úklid společných částí domu. Je potřeba připomenout, a to především pro ty domy, kde se právě teď rozhodují o zajištění úklidu specializovanou firmou, že by si měli na členské schůzi rozhodnout i o tom, že náklady budou zahrnuty jako samostatná položka v měsíční úhradě za užívání bytů. Nelze akceptovat, že náklady na úklid budou hrazeny z prostředků určených na opravy společných částí domu. Náklady na úklid se rozpočítávají dle počtu jednotek v domě, ale prostředky na dlouhodobé záloze na opravy a dodatečné investice jsou vytvářeny a následně i čerpány dle velikosti bytů.

#### Pohledávky:

Ke konci září 2014 představoval souhrn dlužných částek u bytů v rámci družstva 3.607 tis. Kč (251 dlužníků). Z toho u 46 dlužníků je evidován dluh nad 20 tis. Kč, a to v souhrnu činí 2.750 tis. Kč. Pohledávky jsou řádně vymáhány, probíhá mnoho osobních jednání s dlužníky. Od počátku letošního roku bylo zahájeno soudní řízení ohledně dluhů na nájemném u 18 dlužníků. Bylo rozesláno 139 upomínek.

V průběhu letošního roku bylo vyklizeno 8 bytů z titulu dlužů na nájemném. Uvolněné byty jsou přidělovány dle pořadníku, a to za ceny stanovené představenstvem družstva. Z uvedených 8 bytů jsou 3 v lokalitě Hanušovice. Tyto byty však pro nezáměr členů družstva nejsou dosud obsazeny. Nabídka uvolněných bytů je zveřejněna na internetových stránkách družstva a nabízí je i realitní společnost.

#### **Exekuce na členský podíl:**

Bylo zdůrazněno, že velice frekventovanou je exekuce postižením členských práv a povinností člena družstva, kdy dochází k tomu, že člen družstva přichází o všechna svá práva včetně zániku nájmu bytu. S tímto exekučním titulem je spojeno vyplacení majetkové účasti členů družstva k rukám exekutora. Od roku 2013 je také možno, a to v souladu s § 314b občanského soudního řádu, provést dražbu podílu člena družstva k užívanému bytu. Podíl se prodá v dražbě podle předpisů upravujících prodej nemovitých věcí. Družstvo bude informováno o termínu provedení dražby. Navíc ostatní členové družstva mají v dražbě předkupní právo. Vydražitel se stane členem družstva s právem užívat byt.

#### **Vyloučení z družstva:**

Zákon o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb.), jehož účinnost je od 1.1.2014, v § 614 uvádí obecné důvody pro vyloučení člena, kterými jsou zejména opakované porušení členských povinností nebo nesplnění podmínek pro členství, ale také jiné důležité důvody, které jsou specifikovány ve stanovách družstva. Proto je důležité ustanovení stanov našeho družstva, a to konkrétně čl. 12 a 13, kde jsou podrobně propracována práva a povinnosti plynoucí z nájmu. Dle výše uvedeného zákona lze zrušit nájem člena pouze procesem jeho vyloučení z družstva. Toto je obsahem čl. 23 stanov SBD Šumperk. Od počátku letošního roku byla podána výstraha před vyloučením z družstva v 8 případech.

#### **Financování revitalizací:**

V loňském i letošním roce došlo k výraznému poklesu realizovaných akcí. Toto bylo způsobeno absencí dotačních titulů, které by bylo možno využít na krytí vzniklých nákladů. V letech 2005-2014 bylo s využitím úvěru revitalizováno 96 družstevních domů, přičemž souhrnné náklady představovaly 340.575 tis. Kč. Na krytí těchto nákladů byly vyřízeny úvěry v celkovém objemu 266.824 tis. Kč. V průběhu letošního roku nebyla realizována žádná revitalizace s využitím úvěru u družstevních domů. Za srovnatelné období bylo ve spolupráci s výbory společenství vlastníků jednotek realizováno 45 revitalizací, s objemem prací za 154.040 tis. Kč, přičemž úvěrové krytí představovalo 119.807 tis. Kč. Spolupráce při vyřizování úvěrů na revitalizaci v letošním roce využila dvě společenství vlastníků jednotek, a to Lidická 13 a Vrchlického 16-18. Jednalo se o objem úvěru v celkové výši 1.370 tis. Kč. Problém, který musí řešit družstvo nastává v okamžiku, kdy v domě s investičním úvěrem na revitalizaci dojde ke vzniku společenství vlastníků jednotek. V návaznosti na nový občanský zákoník nelze od ledna 2014 převádět zůstatek úvěru na nově vzniklé společenství. V praxi to znamená, že úvěr, který byl v minulosti poskytnut bytovému družstvu musí i nadále splácet bytové družstvo. Záleží na dohodě s nově vzniklým společenstvím, že bude i nadále vybírat příslušné částky v rámci měsíční úhrady za užívání bytů a tyto bude převádět na účet bytového družstva. Na tuto problematiku navazuje i poskytování dotace z programu PANEL.

#### **Program PANEL 2013+ :**

Výrazným motivačním titulem v minulých letech byl program PANEL, jehož prostředky sloužily ke krytí části úroků z úvěru. V letech 2005-2011 byla vyřízena tato dotace pro celkově 32 družstevních domů a pro 6 domů ve společenství vlastníků jednotek. Celkový objem smluvně sjednané dotace činí 31.746 tis. Kč, přičemž dotace je vyplácena pololetně po celou dobu splatnosti úvěru. Před každou výplatou je poskytovatelem dotace, kterým je Českomoravská záruční a rozvojová banka, požadováno potvrzení, že je úvěr řádně splácen. Od 1.1.2015 bude tomuto poskytovateli zasíláno ještě Potvrzení o výši uhrazených úroků, jelikož to požaduje Státní fond rozvoje bydlení. Nově byl tento dotační titul otevřen k 11.lednu 2013 a jeho podmínky jsou podstatně odlišné od původního dotačního titulu. Podpora je poskytována formou úrokově zvýhodněných úvěrů dle nařízení vlády č. 468/2012 Sb. Úvěry jsou poskytovány s úrokem již od výše 0,75 % p.a. při splatnosti úvěru do 10 let. Při splatnosti úvěru do 20 let se úroková sazba zvyšuje o 1 procento a při splatnosti do 30 let se zvyšuje o 2 %. Žádosti do programu Panel 2013+ jsou stále Státním fondem rozvoje bydlení přijímány.

#### **Nová Zelená úsporám:**

Program známý jako přímá podpora při realizaci energeticky úsporných opatření rodinných domů, bytových domů a veřejných budov. Ministerstvo životního prostředí plánuje na lepší bydlení rozdělit přes miliardu prostředků. Jedná se o podporu formou nízkouročených úvěrů. Pro rok 2014 se uplatňuje tento dotační titul na podporu veřejných budov, rodinných domů a výměny kotlů za ekologické zdroje. Nejbližší podpora bytových domů z tohoto programu může být v roce 2015, přičemž podmínky poskytnutí dotace zatím nejsou známy.

#### **JESSICA:**

Další dotační titul - tzv. „evropské peníze“, které jsou určeny na zvýhodněné úvěry pro regeneraci bytových domů. Využít je mohou města, které realizují tzv. Integrované plány rozvoje měst na zlepšení situace v deprivovaných městských zónách. Město Šumperk nemá v současné době schválen integrovaný plán rozvoje města, takže nelze do tohoto dotačního titulu vstoupit.

#### **Změny stanov:**

Velice aktuální jsou v současné době změny vyplývající z nového občanského zákoníku, které se dotýkají úpravy stanov a úprav názvu společenství, a to vše za účasti notáře. Tyto úpravy se nejpozději do konce roku 2016 dotknou všech společenství vlastníků jednotek. Od letošního roku jsou veškeré změny ve vztahu k obchodnímu rejstříku zpoplatněny, a to částkou 2.000,- Kč. proto p. Kamlerová doporučila, aby v případě potřeby byly všechny změny provedeny současně. Dalšímu nákladu se společenství nevyhnou, neboť veškeré změny ve stanovách se provádějí pouze za přítomnosti notáře.

Závěrem p. Kamlerová poděkovala za vzájemnou spolupráci a za ochotu a trpělivost při výkonu funkcí v samosprávách a společenstvích vlastníků jednotek.

#### **K bodu 3)**

P. Horký přednesl zprávu technického úseku a zrekapituloval základní oblasti činnosti SBD, kterými jsou zejména:

- vývoj oprav a údržby bytového fondu a stav v letošním roce,
- stavební úpravy a udržovací práce,
- měření a regulace,
- provoz domovních kotelen,
- provoz výtahů,
- vývoj energetické legislativy,
- průkazy energetické náročnosti (PEN).

#### **Vývoj oprav a údržby bytového fondu a stav v letošním roce:**

Zateplení domů	2.621.191,- Kč	GO střechy	725.390,- Kč
GO stoupacích potrubí	1.376.461,- Kč	Výměna otvorových výplní	1.531.870,- Kč
Výměna, montáž ITN	767.332,- Kč	Chemické čištění radiátorů	437.566,- Kč

Přestože je poměrně krátce po provedených revitalizacích domů, je nutno věnovat pozornost zejména stavu zateplených fasád a možnosti zatékání (například proklované díry od ptáků). Tyto opravy lze uplatňovat přes pojišťovnu. Může se také vyskytnout na některé části zateplení řasa – v tomto případě doporučujeme individuální řešení. Nadále přetrvává úkol zajistit osvětlení nástupišť výtahu v domech, kde tak dosud nebylo toto osvětlení provedeno. Doporučovali jsme řešit společně s osvětlením vstupů, chodeb a dalších prostor. Na loňském aktivu jsme upozornili na nutnost řešit rekonstrukci nouzového osvětlení u domů s původními nikl-kadmiovými akumulátory. I v domech, kde byla provedena repase těchto akumulátorů, jsou tyto již za hranici předpokládané životnosti a náklady na jejich energetickou náročnost, údržbu a současné požadavky na bezpečnost jsou mnohdy vyšší než rekonstrukce. U bytových techniků jsou k dispozici cenové nabídky a technické řešení rekonstrukce nouzového osvětlení. V letošním roce bylo provedeno v některých domech, které o to požádaly, chemické čištění otopných soustav. Vyhodnocení účinnosti zatím nelze provést s ohledem na krátký časový odstup. K začátku listopadu tohoto roku bylo uzavřeno 75 smluv o dílo v celkové hodnotě přes 9 mil. Kč. Mimo tyto smlouvy trvají dlouhodobé smlouvy na výměny vodoměrů, revize elektro, plynu, hromosvodů, deratizace, výměny indikátorů topných nákladů a prostředků a zařízení požární ochrany. Opravy do 10.000,- Kč byly dosud provedeny na podkladě 59 žádank, resp. objednávek.

#### **Stavební úpravy a udržovací práce:**

V uplynulém období bylo evidováno 60 vyřízených žádostí o povolení stavebních úprav. Z hlediska ohlášení stavebnímu úřadu bylo evidováno 7 žádostí o vydání stavebního povolení. V současné době je připraveno k vyřízení dalších 10 žádostí. Dále bylo povoleno 29 udržovacích prací, které se týkaly zejména výměn oken, obkladů, dlažeb, omítek, podlah, zařizovacích předmětů a radiátorů, oprav elektroinstalace apod.

#### **Měření a regulace:**

Vzhledem k platnosti a termínům zákona č. 318/2012 Sb. zahájilo SBD Šumperk osazování jednotlivých otopných těles poměrovými měřiči tepla (ITN) v domech, kde dosud toto měření nebylo instalováno. Ve většině případů se jednalo o objekty s domovními kotelny, ale celá akce se týkala i několika málo bytových domů, vytápěných z CZT, které doposud měření tepla odmítaly (1x Šumperk, 1x Hanušovice, 3x Libina). Současně také dochází k výměně ITN po 10 letech u jednoho domu v Loučné nad Desnou. Nově by tedy v roce 2014 mělo

být instalováno 1.292 ks ITN v 19 domech (z toho 885 ks ve 14 domech s domovní kotelnou a 407 ks v 5 domech s CZT). Vyměněno bude 63 ks ITN v 1 domě s CZT. Na všechny instalace ITN jsou již v současné době uzavřeny smlouvy o dílo. Instalace ITN ve všech uvedených domech proběhnou v období 09-12/2014. V řešení zůstávají pouze objekty s domovní kotelnou na pevná paliva. Na dům v Libině bude zřejmě do konce roku také uzavřena smlouva, s domy ve Starém Městě pod Sněžníkem ještě počkáme do vydání prováděcího předpisu. Ve všech případech byly instalovány poměrové měřiče tepla s dálkovým přenosem dat. Současně byl také ve 32 případech zajištěn servis ITN, spočívající většinou v přemístění ITN na nová otopná tělesa.

#### **Provoz domovních kotel:**

SBD Šumperk v současné době spravuje a provozuje celkem 33 domovních kotel, z tohoto počtu je 28 kotel plynových a 5 kotel na pevná paliva. Ve 21 případech provozujeme kotelnu v objektech SBD, ve 12 případech jde o kotelnu jednotlivých společenství vlastníků. Z hlediska využití zdrojů slouží 18 kotel pouze pro vytápění objektů, 15 kotel zajišťuje současně i ohřev teplé vody. Pokud hodnotíme kotelnu podle kritérií MŽP, jedná se o 2 střední zdroje znečištění ovzduší a o 19 zdrojů malých. Vzhledem k výpovědi ze smlouvy na dodávku tepla od OP se předpokládá vznik dalších 6 domovních kotel SBD v bytových domech v Olšanech. Variantou je i bloková kotelna. V souvislosti s hledáním vhodných řešení a zvažováním i alternativních zdrojů vytápění byla dohodnuta exkurze u společenství vlastníků jednotek ve správě SBD Bruntál – jednalo se o panelový dům 24 BJ vytápěný tepelnými čerpadly vzduch-voda. Podobná realizace by však v našem družstvu neobstála v konkurenci jiných řešení. V případě zájmu je k dispozici fotodokumentace a vlastní orientační kalkulace. Revize, odborné prohlídky a kontroly kotel (kotle, plynová zařízení, průmyslové plynovody, hořáky, čidla detektorů úniku plynu, čištění hořáků, revize elektro, prohlídky s čištěním komínů a revize i 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 kotel, plynových zařízení, průmyslových plynovodů a jednotlivých druhů tlakových nádob. V souladu s platnou legislativou jsou kotelnu také periodicky posuzovány energetickým auditorem, a to po stránce účinnosti, dimenzování výkonu, vhodnosti instalovaných kotlů, rozvodů a druhu paliva. Tyto položky byly podrobně vyjmenovány zejména proto, že v různých úvahách o ceně tepla z domovních kotel je brána v potaz pouze cena plynu, která tvoří asi 55–60 % složky ceny tepla. Hlavním současným problémem domovních kotel se stává jejich stáří a s ním související vyšší poruchovost. Celkem 6 kotel již dosáhlo – nebo v příštím roce dosáhne – stáří 20-ti let, mnohé další kotelnu se pohybují okolo hranice předpokládané životnosti, tedy 15-ti let. V některých kotelnách již muselo v průběhu roku dojít k výměně nebo odstavení 1 z kotlů (Palackého 1, Libina 768, Bludov 692,693 a Bludov 694,695). V každém případě je nezbytně nutné, aby samosprávy pamatovaly na dostatečné množství finančních prostředků na případnou rekonstrukci kotel. Je nutno také počítat s tím, že v souvislosti s povinnou montáží ITN bude kladen vyšší nárok na účinnost a schopnost regulace jednotlivých objektových topných zdrojů.

#### **Provoz výtahů:**

Servis v současnosti zajišťují 3 firmy - firma Schindler CZ, firma Liftmont CZ (Šternberk) a u dvou společenství také firma SEMO z Východočeského kraje.

#### **Vývoj energetické legislativy:**

- Zákon č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií (a jeho dosavadních 15 novel)
- Zákon č. 318/2012 Sb. (novela zákona o hospodaření energií)
- Vyhláška č. 78/2013 Sb. o energetické náročnosti budov

V současné době je stále v přípravě:

- Prováděcí předpis k zákonu č. 318/2012 Sb. k instalaci „přístrojů registrujících dodávku tepelné energie konečným uživatelům“, sankcím, nepřekročitelným limitům měrných ukazatelů spotřeby tepelné energie. Povinnost vlastníkům budov je stanovena včetně termínů, ale základní informace dané prováděcím předpisem chybí.
- Novelizace rozúčtovací vyhlášky č. 372/2001 Sb. Pro nesoulad zákona o službách č. 67/2013 Sb. (ke kterému rovněž chybí prováděcí předpis) se směrnicí EU č. 2012/27 (EED) a připravenou novelou vyhl. č. 372/2001 Sb. byla tato novela zatím stažena.
- Chybí prováděcí předpis k zákonu o službách č. 67/2013 Sb.
- Není řešena povinnost patního měření teplé vody, která vyplývá z požadavků směrnice EU EED, čl. 9 odst. 3.

Situace kolem zákona č. 318/2012 Sb.:

Tento zákon vyšel ve sbírce dne 3.10.2012 a je zásadní a také několikátou, novelou zákona o hospodaření energií č. 406/2000 Sb. Zákon nabyl účinnosti 1.1.2013, jsou v něm mimo jiné nově definovány některé skutečnosti týkající se průkazu energetické náročnosti, registrace dodávky tepelné energie konečným uživatelům, kontroly provozovaných kotlů, energetických auditů atd. Přestože jsme se věnovali tomuto zákonu na aktivu přede dvěma lety, je důležité upozornit na současný stav plnění povinností i s ohledem na zákonem stanovené lhůty.

**Průkazy energetické náročnosti (PEN):**

Úkoly v této oblasti:

- Zajistit zpracování Průkazu energetické náročnosti při výstavbě nových budov nebo při větších změnách dokončených budov.
- Zajistit zpracování Průkazu energetické náročnosti pro užívané bytové domy nebo administrativní budovy (to znamená pro objekty již stojící bez ohledu na to, zda na nich jsou nebo nejsou prováděny změny):
  - a) s celkovou energeticky vtažnou plochou větší než 1500 m<sup>2</sup> do 1. ledna 2015,
  - b) s celkovou energeticky vtažnou plochou větší než 1000 m<sup>2</sup> do 1. ledna 2017,
  - c) s celkovou energeticky vtažnou plochou menší než 1000 m<sup>2</sup> do 1. ledna 2019.Seznam domů dle těchto ploch je k dispozici na SBD Šumperk.

Rekapitulace stavu ve zpracovávání Průkazů energetické náročnosti budov:

- část PEN již byla zpracována k revitalizacím,
- PEN pro domy SBD jsou objednány,
- společenství vlastníků jednotek PEN průběžně objednávají.

Od ledna 2014 na tuto povinnost pamatuje také zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, který prodávajícímu ukládá povinnost přiložit ke kupní smlouvě všechny dokumenty související s předmětem prodeje, tedy i PEN budovy. Nedodržení této povinnosti může zakládat vadu kupní smlouvy (napadnutelnost § 2087, § 2131, § 2099, § 2095 a § 2096). Jistou výjimku má prodej nebo pronájem samostatného bytu, kdy v případě, že společenství vlastníků jednotek nepředá majiteli zpracovaný PEN pro celý dům (protože zákonná povinnost nabíhá podle velikosti domu), může majitel bytové jednotky předložit přehled spotřeby energie (podle všech paliv) a plateb za ně za poslední 3 roky. Tato povinnost se nevztahuje na družstevní byty, neboť se zde nejedná o prodej, nýbrž o převod družstevních práv dle platných stanov družstva.

V závěru zprávy poděkoval vedoucí technického úseku p. Horký všem přítomným za spolupráci.

**K bodu 4)**

Jediným diskusním příspěvkem byl dotaz PhDr. Vladimíra Goše, CSc. (předsedy společenství Březinova 2-10), zda požadavek ČMZRB na pravidelné dokládání Potvrzení o výši uhrazených úroků znamená pouze zvýšení administrativních úkonů nebo zda to bude mít nějaký dopad na vyplácenou dotaci z programu PANEL.

Dotaz byl zodpovězen vedoucí ekonomického úseku p. Kamlerovou. Dokládání výše uvedeného potvrzení nemá vliv na výši vyplácené dotace z programu PANEL.

**K bodu 5)**

V závěru předseda představenstva připomněl předsedům samospráv (domovním důvěrníkům), kteří byli pověřeni řízením shromáždění společenství vlastníků (SSV) ve svých domech, že termín ukončení schůzí byl představenstvem stanoven na 30.11.2014 a termín odevzdání vyplněných dokumentů (prezenční listina, doklad o hlasování, zápis z jednání a plná moc) na sekretariát družstva byl stanoven na 8.12.2014. Za uskutečnění SSV a za zpracování všech dokumentů náleží předsedům samospráv (domovním důvěrníkům) odměna ve výši 300,- Kč, která bude vyplacena společně s funkcionářskou odměnou za rok 2014 v I.čtvrtletí roku 2015.

Předseda představenstva ing. Jaromír Sojka, Ph.D. ukončil Aktiv předsedů samospráv a zástupců domů ve správě SBD Šumperk, poděkoval všem přítomným za pomoc a spolupráci v roce 2014 a popřál jim hodně zdraví, pevné nervy, klidné a spokojené Vánoce a hodně štěstí v novém roce 2015.