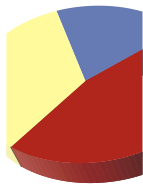




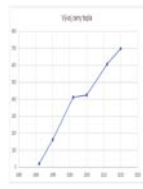
2/ HOSPODAŘENÍ

ZPRÁVA O ČINNOSTI DRUŽSTVA, jak zazněla z úst ředitele SBD Děčín na Shromáždění delegátů



5/ EKONOMIKA

VÝROČNÍ ZPRÁVA – výsledky hospodaření za rok 2018 a plán na příští rok



12/ ENERGETIKA

VZKAZ PRO TERMO a.s. – vítejte v tržním hospodářství! Graf cen tepla připomíná start balistické rakety...



19/ BYDLENÍ

ŠTENICE - ÚPORNÝ NEPŘÍTEL
Nikdy si nemůžeme být jisti, že nás svou nechtěnou návštěvou nepocítí...

Nejvyšší orgán družstva zasedal



Přestože delegátů družstva bylo opět o něco méně nežli v předchozích letech, projednávání úkoly zůstávají stejně náročné a odpovědnost každého z delegátů je stejně vysoká jako v dobách, kdy jsme zcela zaplnili velký sál na Střelnici...

Nejvyšším orgánem družstva je shromáždění delegátů, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.

Letošní shromáždění delegátů se konalo v úterý 6. června 2019 od 17 hodin v zasedací místnosti správní budovy SBD Děčín v Zelené ulici 382/40, Děčín III. V souladu se stanovami družstva byly všem řádně zvoleným delegátům odeslány pozvánky poštou dne 23.5.2019. Společně s pozvánkami obdržel každý z delegátů i sadu všech projednávaných materiálů. Shromáždění je vyvrcholením celoroční náročné práce celého družstva a všech jeho členů.

Ze zprávy mandátové komise vyplývá, že jednání shromáždění delegátů se letos zúčastnilo 72 % řádně zvolených a pozvaných delegátů (v loňském roce



Zvolené představenstvo zleva: Ing. Jiří Chára, ředitel družstva; Ing. Ivo Jeřábek, předseda představenstva; Ing. Martin Měkota, místopředseda představenstva

77 %). Shromáždění delegátů bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné.

Postupně byly projednány a schváleny všechny standardní body jednání – zpráva o činnosti družstva za rok 2018 přednesená ředitelem družstva,



Všechny projednávány body byly schváleny, včetně nezávislého auditora, který provede podrobný audit činnosti družstva i v letošním roce.

zpráva kontrolní komise, výroční zpráva přednesená předsedou představenstva, výsledky

Slovo úvodem

Vážené čtenářky, vážení čtenáři, letní vydání ZPRAVODAJE SBD Děčín je vždy o něco šťavnatější nežli to zimní. Je to proto, že obsahuje informace o proběhlém zasedání nejvyššího orgánu družstva včetně kompletní výroční zprávy. Pro někoho to mohou být poněkud nudné údaje, ale vypovídají o tom, jak si družstvo stojí a jejich zveřejnění nám uložili svým usnesením delegáti družstva. Takže je tam máte, ale vy víte, že nezůstane pouze u nich. Opět jsme připravili slušnou porci aktuálních článků z mnoha oblastí, které se bezprostředně dotýkají vás členů družstva i vlastníků bytových jednotek.

Je toho ke čtení poměrně mnoho, takže už si jen dovoluji popřát Vám co nejpříjemnější prožití prázdnin, dovolených i celého léta.

Krásné dny!

Jiří Chára, ředitel SBD Děčín

hospodaření, plán na letošní a příští rok, rozdělení výsledku hospodaření i schválení auditora na rok 2019. Malou změnou, oproti předcházejícím letům bylo, že tentokrát delegáti nemuseli rozhodovat o odvolání vyloučených členů družstva, neboť se nikdo z nich v termínu neodvolal.

Jednání shromáždění delegátů mělo po celou dobu důstojný pracovní průběh. A v tomto okamžiku jsou již některé úkoly z usnesení částečně splněny.

Za příkladný a korektní přístup patří všem delegátům veliký dík.

Redakce Zpravodaje

Zpráva o činnosti družstva za rok 2018

Zde je nezkrácené znění zprávy o činnosti družstva tak, jak zazněla z úst ředitele SBD Děčín Ing. Jiřího Cháry na Shromáždění delegátů dne 6. června 2019.

Vážené delegátky, vážení delegáti, naše družstvo se výrazně proměňuje. Je to patrné na první pohled – stačí když se kolem sebe rozhlédnete. Vzpomínám si, když jsme ještě před několika lety, s počtem 130 delegátů, zaplnili velký sál ve Společenském domě Střelnice a letos je vás pouhých 18 pozvaných delegátů. Pozitivní na tom je, že se již druhým rokem vejde do naší zasedací místnosti. Už v samotném počtu vás delegátů se tak jasně odráží, že se i naše družstvo, podobně jako ostatní bytová družstva v České republice, postupně transformuje na správcovskou organizaci s jinou strukturou činnosti i s novými výzvami, které musí vedení i představenstvo družstva řešit. Není ale třeba se těchto nevyhnutelných změn obávat, jsme na ně dobře připraveni.

Svědčí o tom i výsledky hospodaření za loňský rok. Základní sledovaný ukazatel činnosti družstva, tedy hospodářský výsledek, byl splněn na 121 %. Čistý zisk po zdanění byl ve výši 968 066,83 Kč a dodrženy byly i ostatní plánované hodnoty ukazatelů, schválené loňským Shromážděním delegátů. Se všemi konkrétními čísly a podrobnostmi vás seznámí hned po mém vystoupení předseda představenstva pan Ing. Ivo Jeřábek. Vy pak budete rozhodovat, kolik se ze zisku družstva přidělí samosprávám, kolik do sociálního a kolik do nedělitelného fondu.

Hned v úvodu jsem zmínil, že se naše původně stavební bytové družstvo postupně mění na družstvo zajišťující převážně správu pro cizí právní subjekty, zejména společenství vlastníků jednotek ale také pro jedno menší bytové družstvo. Od

roku 2016 se tento podíl zvyšoval o 10 subjektů ročně. V roce 2017 jsme byli zhruba na polovině a v loňském roce už to bylo 77 SVJ, pro která jsme vykonávali správu. Spravujeme tak už víc „cizích“ domů, než kolik jich vlastníme a tento trend bude pokračovat. Dnes už nejsou výjimkou družstva, která již převedla drtivou většinou svých bytů do osobního vlastnictví a na všech domech mají nyní SVJ s právní subjektivitou.



Není proto divu, že se v České republice opět začíná skloňovat možnost nové družstevní výstavby, na kterou by se již nevztahoval zákon, příkazující družstvům převádět byty do osobního vlastnictví. Mnoho lidí si dnes už uvědomuje výhody družstevního bydlení a že i družstevní podíl představuje pro své členy stejně obchodovatelnou hodnotu, jako u bytu v osobním vlastnictví, kterou může realizovat nezávisle na ostatních členech bytového družstva. Technická komise SČMBD už připravila návrh opatření na podporu nové družstevní bytové výstavby. Nové možnosti samozřejmě bedlivě sleduje i vedení a představenstvo SBD Děčín.

Kvůli zmíněné transformaci družstva, jsme v loňském roce realizovali tři nezbytná organizační opatření.

Prvním z nich bylo navýšení počtu zaměstnanců družstva z 12 na 13. Přibíráme nové subjekty do správy a má-li být naše správa nadále na vysoké, konkurence schopné úrovni, je k tomu potřeba i odpovídající počet zaměstnanců.

Druhým opatřením byla změna auditora a výsledek můžete posoudit sami, pokud

správu.

Velmi citlivým a sledovaným ukazatelem hospodaření bytových družstev je vývoj pohledávek za nájemné a služby spojené s užíváním bytu. Jedná se totiž o jeden z rizikových faktorů, který může ohrozit i samotnou existenci družstva, pokud by zůstal neřešený. Zadluženost českých rodin neklesá a vymáhání dluhů je obecně stále složitější. O to víc nás může těšit, že se daří dlužné pohledávky výrazně snižovat. Zatímco předloni jsme se radovali z necelých 3,5 mil. Kč, loni to bylo už jen 2,5 mil. Kč. A to je výrazné příznivější číslo, nežli více než 6 mil. Kč v minulosti. Zároveň se nám daří aplikovat tuto naši politiku i u společenství vlastníků jednotek, která spravujeme. Dlužníci již přišli na to, že neplatit se krutě nevyplácí.

Trvalou snahou SBD Děčín je ušetřit svým členům i námi spravovaným SVJ maximum finančních prostředků za bydlení. Naše domy jsou téměř beze zbytku zateplené, mají nová kvalitní okna, provádíme regulaci i čištění otopných soustav. To vše již ušetřilo každému bydlícímu velké peníze. Přesto nevzdáváme boj s dodavateli služeb, zejména vody a tepla. Dílčí úspěchy tu jsou, například sleva 10 % z ceny tepla odměnou za pětiletou věrnost dodavateli centrálního zásobování teplem TERMU Děčín, a.s. Ale stále to není cena konkurence schopná. Proto se nadále jednotlivé domy obrací ke konkurenci a budují si své vlastní zdroje tepla a ohřevu teplé vody. Z dlouhodobých výsledků je jednoznačně prokazatelné, že lze takto ušetřit 30 až 50 % nákladů.

Je jasné, že to se tradičním dodavatelům tepla nelíbí a hledají cestu, jak tento trend zvrátit. V Děčíně se jim to zatím moc nedaří. Místo zastrašování a vyhrožování soudy, by přitom stačilo jediné – nabídnout nižší cenu. Dodavatelé tepla

se podíváte do vašich materiálů. Zpráva původního auditora se celá léta beze změny vešla na necelou jednu stránku formátu A4. Zpráva té současné auditorské společnosti ESKO Most, s.r.o. má 22 stran. A nejde samozřejmě jen o rozsah závěrečné zprávy. Tak, jak jsme v to doufali a slibovali si to od toho, přinesla družstvu spolupráce s novou auditorskou společností zejména velký posun v kvalitě naší práce.

Posledním opatřením pak bylo zvýšení poplatku na správu ze 120 na 140 Kč (bez DPH). Jsem moc rád, že jste i tento nepopulární ale nezbytný krok vloni svým hlasem podpořili. I tak má naše družstvo stále jeden z nejnižších poplatků za

Zpráva o činnosti družstva za rok 2018

najednou s hrůzou zjišťují, že přišli o své monopolní postavení a nemohou již dále zneužívat svého dominantního postavení na trhu.

Přestože SBD Děčín plní text memoranda s TERMEM a MM Děčín a jen díky tomu značná část domů podepsala s TERMEM 5letou smlouvu s dodávce tepla, nemůžeme ostatním lidem bránit, aby se rozhodovali, od koho chtějí stejnou službu, ne-li v lepší kvalitě, odebírat.

Proto i naše družstvo vyšlo vstříc stále častějším požadavkům bydlících na plynofikaci městské části Bynov. Jak jste již byli informováni na loňském Shromáždění delegátů, byla loni založena společnost POWER GAS s.r.o. s finanční účastí družstva právě za účelem plynofikace Bynova. Projekt je již hotov a nyní jednáme s městem o dalším postupu. Celá akce by mohla být hotova během dvou let.

Druhou společností s naší účastí je SBD Energy s.r.o. Ta nabízí kompletní servis domům s vlastním topením, včetně všech povinných prohlídek, revizí, nepřetržitého 24 hodinového dohledu a NON-STOP havarijní linky.

Našimi členy i společenstvími vlastníků velmi ceněnou službou SBD Děčín je bezesporu rámcová pojistná smlouva uzavřená mezi pojišťovnou Kooperativa a.s. a Svazem českých a moravských bytových družstev. Její výhodnost se výrazně projeví u nových domů, které přichází pod naši správu.

Za podstatně širší a kvalitnější pojistné plnění najednou zaplatí až o polovinu méně. Kvalitu pojistky nejlépe prověřily živelné katastrofy, které se ve formě povodní v minulosti nevyhnuly ani nám. Loňský rok byl oproti tomu z pohledu pojistných událostí rokem klidným. S přesnými čísly vás opět seznámí předseda představenstva již za malou chvíli.

Mezi každoroční úkoly družstva samozřejmě spadá dlouhá řada dalších činností, o kte-

titulů pro své členy i pro SVJ v naší správě. Na dotacích jsme získali již více než 112 milionů korun a stále hledáme další možnosti.

Nezmínil jsem zatím činnost technického úseku družstva, která spočívá v zajišťování pravidelné údržby bytového a nebytového fondu v majetku i správě SBD Děčín, v plánování a přípravě investičních akcí, vyjednávání co nejvýhodnějších cen, kontrole prováděných prací, v přejímkách dokonče-

A patří sem také např. pořádání seminářů a pracovních aktiv, zakládání SVJ s právní subjektivitou, zpracování vyúčtování zálohových plateb, vyřizování reklamací a stížností, spolupráce s kontrolní komisí družstva, jednání s úřady a soudy, pravidelné vydávání Zpravodaje SBD Děčín, vyjednávání s dodavateli služeb atd., atd.

Vážené dámy, vážení pánové, na závěr své zprávy o činnosti družstva za loňský rok mohu s uspokojením konstatovat, že naše družstvo k 31.12.2018 nemá žádný závazek po lhůtě splatnosti, nedluží žádné dodavatelské firmě ani bance při splacení úvěrů a auditorská společnost ESKO Most, s.r.o. ve své zprávě nezávislého auditora konstatuje, že účetní závěrka SBD Děčín podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv, nákladů, výnosů a výsledku hospodaření za loňský rok a je v souladu s českými účetními předpisy.

To vše není samozřejmost. Chtěl bych proto upřímně poděkovat za odvedenou práci v celém roce 2018 jak představenstvu, kontrolní komisi, všem zaměstnancům družstva, předsedům samospráv, tak i vám, delegátům SBD Děčín. Bez vzájemné spolupráce nás všech by dosažení takto pozitivních výsledků hospodaření družstva nebylo možné.

Děkuji!

V Děčíně dne 6.6.2019

Ing. Jiří Chára



rých jsem se ve své zprávě z časových důvodů nezmínil.

Jak víte, naše družstvo je dlouhodobě vysoce úspěšné v získávání různých dotačních

ných akcí atd. Objem finančních prostředků vynaložených na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů přesáhl loni 14 mil. Kč.

Kontrola okresní správou sociálního zabezpečení

ČESKÁ SPRÁVA SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ



Dne 15.5.2019 byla u našeho družstva provedena kontrola plnění povinností v nemocenském pojištění, v důchodovém pojištění a při odvodu pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti.

Kontrolováno bylo období od 1.5.2016 do 30.4.2019. Za nás se kontroly na základě plné moci zúčastnila mzdová účetní paní Věra Zittová a paní Ing. Markéta Fritsche.

V písemné zprávě o provedené kontrole se uvádí, že zaměst-

navatel při provádění kontroly poskytl náležitou součinnost k řádnému provedení kontroly a že nebyly zjištěny nedostatky u žádné z kontrolovaných oblastí.

Redakce Zpravodaje

Výroční zpráva SBD Děčín za rok 2018

Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážené dámy, vážení pánové,

S velkou mírou hrdosti mohu konstatovat, že loňský rok 2018 byl rokem velice úspěšným. Skončil s celkovým čistým ziskem 968.066,- Kč. Dlužné pohledávky nám klesly na minimum posledních let a jsou ve výši 2.548.476,- Kč.

Stále dochází k převodům bytů do osobního vlastnictví, a tím k zkládání SVJ s právní subjektivitou. Je to v souladu s platnou legislativou a tím, že jsme tzv. otevřené družstvo.

I toto potvrzuje dlouhodobou stabilitu STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN, jeho odolnost a odpovědnost vůči svým členům, ale i celé naší společnosti.

Využívám této příležitosti, abych Vám všem srdečně poděkoval za energii a loajalitu, které významně přispěly k dosaženým výsledkům v roce 2018.

Ing. Ivo Jeřábek, předseda představenstva

Úvodní ustanovení

Výroční zpráva za rok 2018 byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Daňové příznání za rok 2018 bylo zpracováno daňovou poradkyní Ing. Kateřinou Kurkovou.

Výsledky hospodaření

Výsledky hospodaření družstva za rok 2018 splnily plánované hodnoty ukazatelů, které byly schváleny na Shromáždění delegátů dne 7. června 2018.

Základní sledovaný ukazatel, tj. hospodářský výsledek družstva za rok 2018 po zdanění, byl plánován ve výši 800 tis. Kč. Navzdory přetrvávajícím objektivním negativním vlivům na ekonomiku družstva bylo dosaženo plnění ve výši 968 066,83 Kč, což je 121 %. Středisko správa vykázalo zisk ve výši 318 486,14 Kč, střediska bytového hospodářství zisk ve výši 649 580,69 Kč.

Na příznivém výsledku hospodaření družstva měl zásluhu stejně jako v minulém roce odpovědně dodržovaný soubor opatření k minimalizaci nákladů a důsledné využívání všech možných zdrojů výnosů.

Výkony celkem byly v roce 2018 oproti roku 2017 nižší o 4 722 793,92 Kč. Tržby z úhrad za užívání bytů družstevníky, vlastníky, členy i nečleny se snížily o 18,37 %, tržby z úhrad nebytových prostor klesly o 356 142,34 Kč, tj. o 20,39 %. Výnosy z poplatků za správu stouply o 20 648,47 Kč, tj. o 4,41 %. Poplatek za převod do osobního vlastnictví byl ve výši 531 250,34 Kč, (nárůst o 4 865,14 Kč, tj. o 0,92%). Smluvní pokuty, úroky z prodlení apod. dosáhly výše 2 915 441,87 Kč (nárůst o 1 626 105,55 Kč).

V oblasti zhodnocování volných finančních prostředků se i v roce 2018 projevila stagnace minimálních úrokových sazeb všech bank. Jen díky soustavné pozornosti a rychlým reakcím se podařilo v daných podmínkách vytežit maximální možné výnosy ve výši: 389 765,42 Kč (v r. 2017 to bylo 416 870,73 Kč a v r. 2016 436 015,41 Kč).

Z toho z krátkodobých účtů 203 987,74 Kč (v r. 2017 :203 706,66 Kč), z dlouhodobých účtů 82 667,68 Kč (v r. 2017: 133 429,07 Kč), úroky z HZL 100 110,00 Kč (v r. 2017: 79 732,00 Kč).

Úroky z vnitrodružstevních půjček: 270 491,99 Kč (v r. 2017: 289 345,04 Kč).

Na udržování bytového fondu středisek bylo vynaloženo v r. 2018 o 5 776 767,21 Kč méně než v předchozím roce.



Přehled nákladů a výnosů v roce 2017 a 2018

	2017	2018	Rozdíl
Náklady	30 196 288,69	25 597 235,49	-4 599 053,20
Výnosy	31 288 096,24	26 565 302,32	-4 722 793,92
Hospodářský výsledek	1 091 807,55	968 066,83	-123 740 72

Přehled zhodnocení dočasně volných finančních prostředků

číslo účtu	název	Číslo účtu banky	zůstatek k 31.12.2018	úroky do 31. 12. 2018 celkem v Kč
Úroky z krátkodobých vkladů			celkem účet 221	203 706,66
22107	Sberbank (BSB)	4211188718/6800	179,22	19,22
22106	Sberbank (BSSB)	4205102586/6800	11 558 498,78	58 523,78
221 11	běž. Účet ČSOB (BB)	1056399/0300	5 674 697,68	2 310,03
221 13	spoř. ČSOB (BCA)	226489531/0300	9 044 790,75	22 527,60
221 21	Equa (EB)	1019187914/6100	0,00	7 309,19
221 10	ČS (BCS)	3853471369/0800	933 922,67	61,30
221 09	spoř. ČS (BCSS)	414-3853471369/0800	8 063,33	680,52
22115	ČS spořožiho	100180141/0800	4 178 915,00	0,00
221 80	Wustenrot	270000596/7980	9 686 107,84	86 682,88
221 81	Wustenrot (btv7)	270000588/7980	9 437 015,79	18 784,86
221 82	Wustenrot	270000705/7980	0,00	7 088,36
Úroky z dlouhodobých vkladů			celkem účet 069	82 667,68
069 29	J&T		15 000 000,00	2 143,17
069 28	bonus vklad ČMSS	6009237802/7960	5 448 766,72	80 524,51
Hypoteční zástavní listy:			celkem účet 065	100 110,00
065 98	ČSOB HZL HB 99		4 334 400,00	51 600,00
065 99	ČSOB HZL HB 99 oceňovací rozdíl		-31 659,48	
065 92	ČSOB HZL HB 144 VARII/2020		5 000 000,00	48 510,00
065 93	ČSOB HZL HB 144 VARII/2020 oceňovací rozdíl		39 025,55	
065 94	KBC MONEY CZK OMEGA DIV		600 597,74	
065 95	KBC MONEY CZK OMEGA DIV - oceňovací rozdíl		6 520,51	
065 90	efekta 272253300/0300		3 000 000,00	
	dividendy LU0321028671		113 259,45	
CELKEM				386 765,42

Plnění základních ukazatelů plánu družstva za rok 2018

	plán	skutečnost	% plnění
Počet zaměstnanců	13	13	100
Hospodářský výsledek (v tis. Kč)	800	968	121
Mzdové náklady (v tis. Kč)	6 300	5 838	92,66
Ostatní osobní náklady (v tis. Kč)	2 250	2 243	99,68
z toho orgány družstva (v tis. Kč)	350	350	100

Z uvedeného tabulkového přehledu vyplývá splnění všech základních plánovaných ukazatelů stanovených shromážděním delegátů dne 7. června 2018. Mzdové náklady nebyly dočerpány z důvodu dlouhodobé nemoci jednoho zaměstnance.

Výroční zpráva SBD Děčín za rok 2018

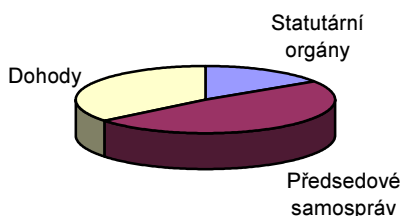
Ekonomika práce

Z celkového plánovaného objemu mzdových a ostatních osobních nákladů na rok 2018 ve výši 8 550 tis. Kč bylo vyčerpáno celkem 8 081 tis. Kč, což představuje plnění na 94,51 %.

Průměrný stav zaměstnanců byl stejný jako plánovaný, 13 zaměstnanců.

Mzdové prostředky kmenových zaměstnanců střediska správa plánované ve výši 6 300 tis. Kč byly čerpány na 92,66 %, a to včetně náhrady mzdy při dočasné pracovní neschopnosti. Ostatní osobní náklady v plánované výši 2 250 tis. Kč byly čerpány na 93,69 %. Čerpání ostatních osobních nákladů ve výši 2 108 tis. Kč bylo dle jednotlivých položek následující: Odměny statutárním orgánům družstva, tj. představenstvu a kontrolní komisi ve výši 350 tis. Kč, odměny na dohodu o provedení práce na středisko správy ve výši 524 tis. Kč, odměny předstům samospráv ve výši 758 tis. Kč a dohody o provedení práce ostatní ve výši 611

Ostatní osobní náklady v tis. Kč



tis. Kč. Pro potřeby samospráv uzavřelo družstvo 131 dohod o provedení práce se 126 zaměstnanci. (Viz. graf „Ostatní osobní náklady v tis. Kč“).

Vývoj pohledávek z titulu dlužného nájemného

Vedení družstva i představenstvo se dlužnými pohledávkami z titulu nezaplaceného nájemného zabývalo intenzivně i po celý rok 2018. Opět se podařilo vylepšit komunikaci s dlužníky s cílem zastavit budoucí dluhy a urychleně řešit ty vzniklé. Trvale sledujeme platební morálku jak nájemníků, tak vlastníků z důvodu předcházení dlužným pohledávkám, jejich včasného zachycení a včasného řešení. Všichni předsedové samospráv mají přehled o saldu nájemného jejich střediska. Jsou informováni, že při jakémkoliv problému mají komunikovat a spolupracovat s příslušnými pracovníky správy.

Komentáře k tabulkám

Meziročně došlo ke snížení pohledávek z titulu dlužného nájemného o 951 376 Kč, ovšem při nárůstu počtu dlužníků proti roku 2017 o 147. Vytvořených organizačních opatření se držíme a jsou předpoklady k udržení příznivého vývoje i v následujících letech.

V průběhu roku 2018 byly dlužníkům členům družstva odesláno celkem 4 výstrahy a nebyl podán ani jeden návrh na vyloučení z členství v družstvu.

U vlastníků bytových jednotek zůstává vymáhání pohledávek kvůli legislativě časově náročnější i složitější. Přetrvávajícím problémem nadále zůstává pomalá reakce soudů, kdy včas podané návrhy čekaly na nařízení jednání 1 - 2 roky. U návrhů podaných v letech 2016, 2017 a 2018 je již díky

aktivnímu přístupu nového právního zástupce družstva čekací doba k prvnímu nařízenému jednání významně zkrácena.

Tvorba záloh na opravy a investice, úvěrová politika, vnitrodružstevní půjčky

Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice na 1 m² plochy bytu s přihlédnutím k technickému stavu jednotlivých objektů a k předpokládaným nutným opravám v souladu s usnesením Shromáždění delegátů z roku 2004, rostla do roku 2016. Nyní nastává stagnace, až mírný pokles, související s kvantitou již dokončeného počtu modernizací a rekonstrukcí bytových domů. K 31. 12. 2018 byla průměrná výše tvorby stejná jako v r. 2017, 18,03 Kč/m².

V oblasti úvěrové politiky můžeme konstatovat, že v roce 2018 nebyl splacen žádný úvěr na financování výstavby bytových objektů (anuita). K 31. 12. 2018 bylo provedeno 32 mimořádných splátek poskytnutých úvěrů ve výši 486 tis. Kč.

Bylo provedeno 26 mimořádných splátek investičních úvěrů na zateplení v celkové výši 978 tis. Kč z důvodu převodů bytů do osobního vlastnictví.

Zůstatek anuitních úvěrů činí k 31. 12. 2018 celkem 5 015 430,21 Kč.

► pokračování na straně 6

Rozbor pohledávek – celkový přehled

tab. 1	Výše dluhu k 31.12.2015 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2016 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2017 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2018 (Kč)	počet dlužníků
0 - 5.000	221 056	127	208 753	134	227 920	148	186 122	323
5.000 - 20.000	655 643	68	509 706	58	552 998	58	394 067	40
20.000 - 50.000	590 738	19	826 793	27	788 366	24	461 885	15
50.000 - 100.000	878 573	12	527 396	7	581 582	9	719 264	11
nad 100.000	2 452 705	13	1 007 711	7	1 348 986	9	787 138	6
CELKEM	4 798 715	239	3 080 359	233	3 499 852	248	2 548 476	395

Rozbor pohledávek – nájemníci členové družstva

tab. 2	Výše dluhu k 31.12.2017 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2018 (Kč)	počet dlužníků
0 - 5.000	115 507	74	88 769	147
5.000 - 20.000	327 280	34	283 538	29
20.000 - 50.000	588 003	18	252 662	8
50.000 - 100.000	126 095	2	205 188	3
nad 100.000	584 834	4	327 886	2
CELKEM	1 741 719	132	1 158 043	189

Rozbor pohledávek – vlastníci bytových jednotek

tab. 3	Výše dluhu k 31.12.2017 (Kč)	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2018 (Kč)	počet dlužníků
0 - 5.000	112 413	74	97 354	176
5.000 - 20.000	225 718	24	110 529	11
20.000 - 50.000	200 363	6	209 223	7
50.000 - 100.000	455 487	7	514 075	8
nad 100.000	764 152	5	459 252	4
CELKEM	1 758 133	116	1 390 433	206

Výroční zpráva SBD Děčín za rok 2018

► pokračování ze strany 5

Zůstatky ostatních 19 úvěrových účtů dlouhodobých úvěrů činí celkem 34 307 634,08 Kč. Jedná se o 18 úvěrů na zateplení a 1 úvěr na opravy domů (viz příloha k závěrce).

Naše družstvo dodržuje splátkový kalendář a nemá žádné nedoplatky na splátkách úvěrů. Stejně tak řádně probíhá odesílání Potvrzení o splácení úvěrů ČMZRB. Družstvo čerpá pravidelně dotace na náhradu úroků dle uzavřených smluv. Za rok 2018 činily tyto dotace celkem 975 tis. Kč.

V další oblasti vytváření podmínek pro údržbu domů, tj. v poskytování vnitrodružstevních půjček, byla samosprávě poskytnuta 1 půjčka ve výši 900 tis. Kč. Zůstatek všech poskytnutých vnitrodružstevních půjček činí k 31. 12. 2018 celkem 9 216 780,63 Kč u 13 samospráv.

Dotace

Naše družstvo je dlouhodobě vysoce úspěšné v získávání různých dotačních titulů pro své členy. Celková výše dotací získaných do r. 2018 překročila již 112 milionů korun.

Stejně jako v minulých letech SBD Děčín neustále sleduje a hledá možnosti získání dotací na odstraňování vad panelové výstavby, výměny oken, rekonstrukce výtahů, budování domovních kotlen, tepelných čerpadel, případně na další investiční akce.

Samosprávy bytových domů poznaly výhodu financování rekonstrukcí za pomoci dotací. Aktivně se zajímají o nové možnosti. V současné době usilujeme zejména o dotace na realizaci nových výtahů v objektech, kde doposud nejsou a další nutné investice se snažíme realizovat pouze pomocí vlastních zdrojů, popř. výhodných úvěrů.

Správa SVJ

V roce 2016 provádělo družstvo správu pro 57 společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 1 726 bytů, 28 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

V roce 2017 provádělo družstvo správu pro 67 společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 2 000 bytů, 48 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

V roce 2018 provádělo družstvo správu pro 77 společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 2 500 bytů, 57 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

Dále máme ve správě jedno bytové družstvo s 71 b.j.

Činnost družstva ve vztahu k těmto společenstvím byla v průběhu roku stejně jako v předchozím roce plynulá, bez zásadních problémů. Spolupráce s jednotlivými zástupci SVJ probíhala na velmi dobré úrovni.

V roce 2018 bylo zpracováno a podáno celkem 9 návrhů (v r. 2015 to bylo 18 návrhů, v r. 2016 celkem 34, v r. 2017 bylo 28) na zápis změn v rejstříku společenství Krajského soudu v Ústí nad Labem.

Ve 3. čtvrtletí roku družstvo jako správce přistoupilo k aktualizaci smluv o zajišťování správy pro SVJ. Důvodem k tomuto kroku byla potřeba revidovat obsahové znění textu z hlediska platné legislativy, dále začlenit do smlouvy ujednání o GDPR a

nakonec došlo ke změně výše poplatku za zajišťování správy na 140,- Kč (bez DPH).

Nadále předpokládáme a vývoj v posledních třech letech to potvrzuje, že správní činnost družstva bude v dalších letech postupně nabírat na důležitosti a v budoucnu bude převažovat nad ostatními činnostmi družstva. Tento vývoj se očekává u většiny bytových družstev v ČR.

Zpráva o činnosti technického úseku za rok 2018

Technický úsek SBD Děčín v roce 2018 zajišťoval v rámci správy a provozu činnosti, které souvisí s technickým zabezpečením bytového a nebytového fondu v majetku i správě STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN.

Mezi tyto činnosti patří: poradenská činnost při řešení běžných provozních problémů domů, plánování a příprava investičních akcí, jednání s dodavateli, provádění technických dozorů na stavbách, příprava a provádění výběrových řízení na dodavatele, zajišťování předepsaných revizí, kontrola doby jejich platnosti, plánování kontrolních prohlídek, evidenci a plánování výměn vodoměrů v požadovaných termínech dle životnosti, vyřizování stavebních úprav v bytech. Technický úsek zajišťuje přípravu smluv pro převody bytů do osobního vlastnictví. Zajišťuje pojištění spravovaných objektů a vyřizuje pojistné události s pojišťovnou. Technický úsek rovněž pomáhá při řešení nenadálých situací spojených s technikou budov či s jejich okolím. Tyto činnosti probíhají ve spolupráci se zástupci samospráv.

V roce 2018 se pohyboval objem finančních prostředků vynaložených na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů ve vlastnictví nebo správě družstva ve výši cca 14,5 mil. Kč.

Jednalo se především o následující činnosti:

- komplexní opravy a sanace bytových domů
- rekonstrukce výtahů
- rekonstrukce technologických sítí
- zateplení, opravy a čištění fasád objektů
- budování domovních kotlen
- výměny původních otvorových výplní
- rekonstrukce střešních pláštů
- provádění pravidelných revizí vyhrazených technických zařízení – elektro, plyn, výtahy
- rekonstrukce a opravy společných rozvodů a antén pro příjem TV a rozhlasu
- provádění dalších drobných udržovacích prací

Technické oddělení průběžně sleduje možnosti využití státních dotací pro bytové domy. V roce 2018 se podařilo zajistit dotaci ve výši 800.000,- Kč na zbudování výtahu v bytovém domě Řecká 1450/12, z programu „Dům bez bariér“. S využitím dotací z programu IROP, na opatření snižující spotřebu dodané energie, byla provedena kompletní rekonstrukce obálky budovy Nedbalova 11.

V roce 2018 byly zahájeny projektové práce na zateplení dalších dvou objektů a usilujeme o získání této dotace.

V roce 2018 byly zbudovány domovní kotelny v objektech samospráv:

267 – Teplická 249, 250, 251

302 – Čsl. Partyzánů 358

Výroční zpráva SBD Děčín za rok 2018

Ke konci roku 2018 tak bylo v provozu 41 domovních kotelů a 1 Tepelné čerpadlo v objektech ve správě SBD. Výhodou domovních kotelů je úspora nejen za cenu vyrobeného tepla, ale i za cenu odebraného plynu. Průměrná cena tepla za 1 GJ vyrobeného v těchto kotelnách v roce 2018 byla 307,38 Kč, a to včetně servisů a revizí nutných pro provoz. Bylo vyřízeno stavební povolení na výstavbu kotelny pro SAM 324 – Bohuslava Martinů 1319/1, 1320/3.

V roce 2018 proběhla rekonstrukce a modernizace výtahu na samosprávě: 318 – V Sídlišti 384

Pojistné události na objektech SBD Děčín a SVJ v naší správě

V roce 2018 řešil technický úsek SBD Děčín celkem 16 pojistných událostí u společnosti Kooperativa, a.s.

Vyklování dřev ptáky jsme řešili v roce 2018 dvakrát a na SVJ a samosprávu bylo vyplaceno celkem 13.721,- Kč.

Živel: Pád stromu

Na SVJ 231 – pád stromu - 49.970,- Kč

Nepřímý úder bleskem:

Došlo k poškození soukromého majetku, majetku SVJ a samosprávy v celkové výši 23.622,- Kč

Atmosférické srážky:

V 5 případech došlo k zatečení do objektů silným deštěm a to za celkovou částku 257.148,- Kč,- Kč

V roce 2018 jsme ve dvou případech využili i pojištění na desinsekcii. Kooperativa a.s. vyplatila za tyto pojistné události 10.000,- Kč.

V roce 2018 bylo pro SBD Děčín vyplaceno 354.461,- Kč.

Stavební úpravy

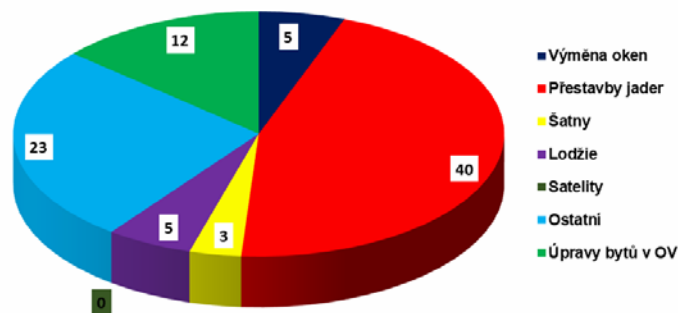
V rámci správy, provozu a údržby bytového a nebytového fondu ve vlastnictví a správě družstva zajišťoval technický úsek družstva, tak jako v letech minulých, komplexní posuzování předložených žádostí o povolení stavebních úprav v bytech od jednotlivých uživatelů bytových jednotek v souladu s platnými právními předpisy.

V souladu se Stanovami družstva byly i v roce 2018 předkládány technickým úsekem do každého představenstva SBD Děčín žádosti o povolení stavebních úprav.

Představenstvo družstva projednávalo žádosti o povolení stavebních úprav v bytech pravidelně jedenkrát měsíčně. Tyto žádosti byly následně po doporučení technického úseku na schůzích představenstva družstva projednány a odsouhlaseny.

Souhrnný seznam povolených stavebních úprav za rok 2018	
Druh stavební úpravy	Počet žadatelů
Výměna oken	5
Přestavby jader	40
Šatny	3
Lodžie	5
Satelity	0
Ostatní	23
Úpravy bytů v OV u SVJ	12
CELKEM	88

GRAF - Stavební úpravy za rok 2018



Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2018

Příděl střediskům bytového hospodářství, tj. samosprávám do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (v Kč)	650 066,83
Příděl do sociálního fondu (v Kč)	260 000,00
Příděl do nedělitelného fondu (v Kč)	58 000,00
CELKEM (v Kč)	968 066,83

Návrh úpravy plánu na rok 2019 a plán na rok 2020

Ukazatel	skutečnost 2018	plán 2019	plán 2020
Počet zaměstnanců	13	13	13
Hospodářský výsledek v tis.Kč	968	800	800
Mzdové náklady v tis.Kč	5 838	6 300	6 300
Ost. osobní náklady v tis.Kč	2 108	2 250	2 250
z toho družstevní orgány v tis.Kč	350	350	350

V průběhu roku 2018 byla žadatelům odsouhlaseno celkem 88 žádostí o povolení stavebních úprav v bytech (viz souhrnný přehled a graf).

Závěr

Lze konstatovat, že STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN v hodnoceném roce 2018, splnilo plánované úkoly uložené mu na Shromáždění delegátů dne 7. června 2018.

Základní sledovaný ukazatel, tj. hospodářský výsledek družstva za rok 2018 po zdanění byl splněn na 121 %, oproti plánu a dosáhl výše 968 tis. Kč.

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN potvrdilo svou dlouhodobou odolnost, spolehlivost a vysokou společenskou odpovědnost vůči všem svým členům.

Součástí této výroční zprávy je rozvaha v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2018, výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2018 a přílohy roční závěrky.

V Děčíně, dne 18. 04. 2019

Ing. Ivo Jeřábek
předseda představenstva

Ing. Martin Měkota
místopředseda představenstva

Zpráva o činnosti kontrolní komise SBD Děčín za období od minulého Shromáždění delegátů

Dámy a pánové, nedílnou součástí hodnocení činnosti našeho bytového družstva při příležitosti konání Shromáždění delegátů je i zhodnocení činnosti kontrolní komise za uplynulé období, tj. od minulého Shromáždění delegátů v roce 2018.

Kontrolní komise pracuje podle ročního plánu práce, který je sestavován tak, aby v průběhu dvou let byly prověřeny všechny činnosti družstva. Každoročně je prováděna kontrola pokladny vč. pokladních dokladů a cenin. Tato oblast je prověřována 2x ročně. Kontroly byly provedeny 26. 4. 2018 a 13. 11. 2018. Závady nebyly zjištěny.

Dále je každoročně prováděna kontrola pohledávek na nájemném a služeb s ním spojených. Při kontrole provedené dne 13. 11. 2018 bylo zjištěno, že ve srovnání se stejným obdobím r. 2017, tj. k 30. 9., se snížily celkové pohledávky (nájemníci i vlastníci) o cca 769 tis. Kč, což představuje snížení o 22,6 %.

Na celkovém snížení pohledávek se podílí zejména kategorie v rozmezí od 20 – 50 tis. Kč a nad 100 tis. Kč.

Pokud se týká kategorie dluhu do 5 tis. Kč, zvýšil se počet dlužníků o 184 a objem dlužné částky se naopak snížil o cca 56 tis. Kč, v rozmezí od 5 do 20 tis. Kč se počet dlužníků snížil o 5 a objem dlužných pohledávek se naopak zvýšil

o cca 50 tis. Kč.

V kategoriích nad 20 tis. Kč - 50 tis. Kč se snížil počet pohledávek o 11 a objem dlužné částky se snížil o 298 tis. Kč, v kategorii nad 50 - 100 tis. Kč se naopak objem dlužné částky mírně zvýšil, a to o 53 tis. Kč, přičemž počet dlužníků zůstal stejný ve výši 8. Nad 100 tis. Kč činí celkový dluh absolutně cca 776 tis. Kč a se srovnatelným obdobím r. 2017 se jedná o snížení o cca o 518 tis. Kč a o tři dlužníky. Průměrná výše dluhu na jednoho dlužníka činí cca 129 tis. Kč.

v osobních jednáních s velkými dlužníky o řešení splácení dluhu (splátkový kalendář) tak, jak bylo konstatováno při minulých kontrolách a lze konstatovat, že intenzivní řešení pohledávek přináší úspěch.

V souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. zajišťuje družstvo uplatňování dohod o přistoupení k dluhu. Do konce provádění kontroly bylo uzavřeno 5 dohod.

Dne 11. 4. 2019 byla provedena kontrola podkladů pro inventuraci majetku a závazků

žádné rozdíly, manka a přebytky, zápisy mají předepsané náležitosti.

Dále byla dne 11. 4. a 4. 6. 2019 provedena kontrola roční účetní závěrky vč. ověření dosaženého výsledku hospodaření za r. 2018, který je vykázan v rozvaze a výkazu zisku a ztrát k 31. 12. 2018. Namátkovým způsobem byly prověřeny účetní doklady zaúčtované v lednu 2019 z důvodu časového rozlišení a příp. možnosti ovlivnění hospodářského výsledku za r. 2018. Rovněž byly námkovým způsobem prověřeny formální náležitosti účetních dokladů.

KK konstatuje, že nezjistila žádné závažné nedostatky, které by bránily schválení účetní závěrky družstva. Na základě těchto skutečností doporučuje KK Shromáždění delegátů schválit účetní závěrku za r. 2018 vč. návrhu na rozdělení hospodářského výsledku, jak je uvedeno ve výroční zprávě SBD za r. 2018.

Na závěr uvádím, že se KK za uplynulé období sešla 4x. Členové KK jsou pravidelně informováni o činnosti představenstva, jehož jednání se předsedkyně KK pravidelně zúčastňuje. Plán kontrol na r. 2018 byl splněn, z plánu na r. 2019 byly provedeny 4 kontroly. Za období od minulého shromáždění delegátů nebyla KK řešena žádná stížnost.

V Děčíně dne 5. 6. 2019

Eva Šmídová,
předsedkyně KK SBD Děčín



Po projednání s vedením družstva bylo konstatováno, že je vymáhání i nadále věnována soustavná pozornost. Vedoucí ekonomického úseku pokračuje

k 31. 12. 2018. Byl vydán Příkaz ředitele č. 1/2018, kterým byla jmenována hlavní inventarizační komise a dílčí inventarizační komise. Inventarizaci nebyly zjištěny

Audit SBD Děčín



Auditorské ověření za loňský nám provedla auditorská společnost ESKO Most, s.r.o., zapsaná pod číslem 510 do auditorského seznamu Komory auditorů České republiky. Provedla auditorka paní Ing. Květoslava Kožíšková.

To nejdůležitější ze zprávy nezávislého auditora je tato věta:

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Družstva k 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Přestože našemu družstvu provedení auditu neukládá zákon, necháváme si jej každoročně provést. I na letošní rok schválilo



Shromáždění delegátů jeho provedení. Je to pozitivní zpráva pro všechny naše členy i námi spravované subjekty a nám to zpětně umožňuje stále posouvat kvalitu naší práce.

V letošním roce se o kladný výrok auditora asi nejvíce přičinila paní Ing. Markéta Fritsche (na snímku), hlavní účetní SBD Děčín. Patří jí za to veliký dík!

Redakce Zpravodaje

Usnesení Shromáždění delegátů SBD Děčín konaného dne 6. června 2019

Usnesení č. 1/2019

SD schvaluje program jednání SD SBD Děčín

Usnesení č. 2/2019

SD zvolilo složení pracovního předsednictva, mandátové a návrhové komise, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Usnesení č. 3/2019

SD schvaluje zprávu o kontrole usnesení SD SBD Děčín ze dne 5. června 2018

Usnesení č. 4/2019

SD schvaluje zprávu mandátové komise

Usnesení č. 5/2019

SD schvaluje zprávu kontrolní komise SBD Děčín za rok 2018

Usnesení č. 6/2019

SD schvaluje Výroční zprávu SBD Děčín za rok 2018 v plném znění, rozdělení hospodářské-

ho výsledku za rok 2018 úpravu plánu na rok 2019, návrh plánu na rok 2020, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2018.



S textem usnesení seznámil přítomné delegáty předseda návrhové komise pan Miloš Pánek

Schválení auditora pro rok 2019.

za správu od 1.9.2018

Usnesení č. 7/2018

SD schvaluje úpravu poplatků

Usnesení č. 8/2019

SD ukládá vedení SBD Děčín:
- provést vypořádání hospodářského výsledku za rok 2018 do 30.6.2019 jednotlivým samosprávám

- zveřejnit zprávu o výsledcích hospodaření SBD za rok 2018 a přijaté usnesení SD ze dne 6.6.2019 na webových stránkách SBD Děčín a v nejbližším vydání Zpravodaje SBD

- usnesení SD SBD ze dne 6.6.2018 rozeslat všem delegátům do 30.6.2019

- představenstvu projednat neúčast delegátů, kteří se bez omluvy nezúčastnili Shromáždění delegátů dne 6. června 2019

V Děčíně dne 6. června 2019

Návrhová komise:

předseda – Miloš Pánek,

člen – Josef Štěpánek

Rekonstrukce podzemních garáží v Řetězové ulici

SBD Děčín ve spolupráci se samosprávou 263 zahájilo práce na rekonstrukci podzemních garážových stání v Řetězové ulici, naproti Finančnímu úřadu.

Členové samosprávy podzemních garáží se několik let rozhodovali, zda si jednotlivá garážová

stání nechají převést do vlastnictví, vytvoří nějakou formu právnické osoby (společenství vlastníků, s.r.o. nebo malé družstvo) a opravu garáží uskuteční ve vlastní režii. To se bohužel nepodařilo, proto požádali, aby se o nemovitost postaralo družstvo.

Dá se říci, že toto rozhodnutí přišlo v pravý okamžik. Jak píšeme na jiném místě. Město začalo vlastníkům objektů, kteří se o ně řádně nestarají ukládat citelné pokuty. Týkají se jak právnických osob (například družstva či SVJ), tak i jednotlivých vlastníků bytů či garáží.

Prvním krokem bylo zadání vypracování statického posudku. Souběžně s tím, probíhají i další administrativní a přípravné práce. Společným cílem družstva i samosprávy je dokončit rekonstrukci garáží již v příštím roce.

Redakce Zpravodaje



Odborný statik Ing. Roman Cupal (v pruhovaném triku) na prohlídce obvodového pláště garáží. Vlevo Ing. Gustav Behina, vedoucí technického oddělení SBD Děčín, vpravo člen výboru samosprávy 263 pan Vladimír Stehlík.



Tento vzácný snímek z archivu pana Vladimíra Lipského pochází z jara 1970, kdy se stavbou podzemních garáží započalo. Téměř padesátiletá stavba svépomocí generálku nutně potřebuje.

Družstevní bydlení zažívá renesanci

Pod tímto názvem vyšel nedávno článek v deníku *Právo*. Píše se v něm, že zájem o družstevní bydlení v Česku po dlouhém období stagnace roste.

Může za to zejména zdražování hypoték a zpřísňování podmínek pro jejich získání.

Představenstvo Svazu českých a moravských bytových družstev uložilo svým usnesením č. 178/24/2019 předsedům jednotlivých komisí připravit návrh opatření na podporu nové družstevní výstavby. Dne 17.4.2019 se tímto úkolem zabývala technická komise SČMBD, která zároveň připravila celou řadu návrhů na jednotlivá opatření.

Objevují se již i konkrétní výsledky. Například v Brně se město rozhodlo založit s lidmi

družstvo, které si vezme hypotéku na stavbu domu s byty na městském pozemku. Po jejím splacení město z družstva vystoupí a byty zůstanou lidem. Do nového družstva se již přihlásilo přes sedm stovek lidí.

Družstevní bytová výstavba nabízí lidem cenově dostupnou alternativu bydlení, navíc v domech, kde je lépe vynutitelné dodržování společně dohodnutých pravidel chování, nežli je tomu ve společenstvích vlastníků bytových jednotek. Další výhodou oproti bytům ve vlastnictví je, že není třeba hradit čtyřprocentní daň z nabytí nemovité věci. Stírá se tak rozdíl mezi kvalitou bytu v osobním a v družstevním vlastnictví. Družstevní byty se mnohdy prodávají za stejné ceny jako byty v osob-

ním vlastnictví.

Možností nové družstevní výstavby se intenzivně zabývá i představenstvo a vedení naše-

ho družstva. Svou roli by v tom mohlo sehrát i statutární město Děčín.

Redakce Zpravodaje



Takto se například stavěl dům ve Wolkerově ulici čp. 90, 91 a 92 v Děčíně II

Družstevní bydlení má své nesporné výhody. Uvědomuje si to stále více lidí. . .

Paní Alena Schwanová – představení nového zaměstnance SBD Děčín



Od 1. května 2019 posílila naše řady paní Alena Schwanová (na snímku).

Jak víte, SBD Děčín spravuje stále více společenství vlastníků, přicházejí nové subjekty, ve správě máme i jedno menší bytové družstvo. Mění se také legislativa, v platnost vstupují i některá nařízení Evropské unie a mnoho SVJ stojí o to, aby

předsedou SVJ bylo naše družstvo. Abychom mohli naše služby poskytovat na stále stejně vysoké úrovni je třeba udržovat nezbytný počet zaměstnanců družstva, schválený shromážděním delegátů.

Paní Schwanová nahradila paní Jarmilu Kubitovou, která odešla v letošním roce do důchodu. Posílit by měla nejen úsek členské evidence, ale také přispěje společně s ostatními zaměstnanci ke vzájemné zastupitelnosti. Redakce Zpravodaje ji při té příležitosti požádala,

zda by mohla našim čtenářům prozradit alespoň něco málo o sobě...

Vážení čtenáři Zpravodaje, chtěla bych se představit. Jmenuji se Alena Schwanová, narodila jsem se v Děčíně, kde jsem i vystudovala Střední ekonomickou školu. Po složení maturitní zkoušky mne vtravál do Opavy, kde jsem 20 let pracovala jako účetní společnosti, která vlastní nemovitosti s nebytovými prostory a pronajímá je. Starala jsem se i o správu, zajištění údržby a celkový chod firmy.

Po 22 letech jsem se vrátila zpět do svého rodného Děčína a byla jsem přijata na STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN na oddělení nájemného a členské evidence. Je to pro mne „pole neorané“, ale ráda se učím novým věcem a rozšiřuji si obzory. Jsem zastánce, že každý problém má své řešení, a proto neváhejte a přijďte.

Paní Alenu Schwanovou najdete v prvním patře, v kanceláři číslo 28.

Redakce Zpravodaje

0 bytových družstvech se píše, a to je dobře

Tisková ale i ostatní media včetně internetu, přináší stále více článků a informací týkajících

cích se bytových družstev.

Svědčí o tom zpráva společnosti Communication Lab,

která výstupy různých společností v mediích monitoruje a se kterou na tuto službu uzavřel smlouvu také Svaz českých a moravských bytových družstev.

Mezi nejaktivnější družstva v tomto směru patří SBD Krušnohor Most. Vydává vlastní měsíčník a zároveň často informuje o družstevní problematice v regionálních i celostátních médiích. Obraz bytových družstev se v očích veřejnosti (ale-

spoň pomalu) začíná dostávat do reality. Stále více lidí si uvědomuje výhody družstevního bydlení a po bytech v osobním vlastnictví už není tak masivní zájem, jako tomu bylo v minulosti.

Naše družstvo vydává ZPRAVODAJ od června 1999, tedy už více jak 20 let. Vychází dvakrát ročně. Ten, co právě držíte v rukou, má pořadové číslo 42.

Redakce Zpravodaje

PRAŽSKÝ
deník.cz

Hledání: Přidělit se / registrace

YBRAT REGION

ZPRÁVY PODNIKÁNÍ SPORT KULTURA AUTA TIPY DENÍKU CESTY MÍSTY

VYBRAT MĚSTO Z REGIONU MOJE PRAHA ČERNÁ KRONIKA

ZAJIMAVÁ KAUKA: Pozor, nebezpečný přechod „U Koza“ Žižkov se ale bojí jeho zrušení

Město chce víc družstevních bytů. Mají zlevnit bydlení

19.6.2019

Pražští radní plánují řešit krizi s bydlením podporou družstevní výstavby. Každý rok mají vzniknout dva tisíce takovýchto bytů. Město bude jedním z členů družstva.

DALŠÍ ČLÁNKY Z RUBRIKY

- MOJE PRAHA**
Apollo 11 po 50 letech opět odstartuje.
Tentokrát z...
- MOJE PRAHA**
Dopravní kolaps? Auta o víkendu neprojedou přes lanovky...
- MOJE PRAHA**
Hipsterský ráj na Letné chlátrá. Prostoru „u Stalina“...

deník klub

8 fotografií v galerii

Bydlení v Praze. Ilustrační foto. | Foto: Deník / Martin Divlík



Takto vypadá seznam odkazů na články s problematikou bytových družstev za loňský rok.

SVJ Jezdecká 329, 330, 331 jde správnou cestou

O tom, že Magistrát města Děčín začal vlastníkům neudržovaných objektů ukládat citelné pokuty jste si mohli přečíst na straně 18 tohoto Zpravodaje.

Podle § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je totiž každý vlastník povinen udržívat stavbu podle § 3 odst. 4 stavebního zákona po celou dobu

její existence. Za porušení této povinnosti ukládá město nově pokuty od 70 do 200 tis. Kč. A pokuty dostávají i vlastníci bytů v daném objektu, neboť i ti jsou spoluvlastníky celého bytového domu.

Statutární orgán Společenství
vlastníků jednotek domu Jez-
decká 329, 330, 331, Děčín III,
v čele s předsedkyní paní Zuza-

nou Hřebíkovou, si tuto svou povinnost dobře uvědomuje a o panelový dům se vzorně stará. Přesvědčí se o tom každý, kdo jde kolem nebo kdo někoho v tomto domě navštíví.

Drtivá většina bydlících si

opravy i nový vzhled domu pochvalují, byť stavební práce ještě zdaleka nejsou zcela hotové. Přesvědčili jsme se o tom i my při focení renovované zadní strany budovy pro Zpravodaj.

Redakce Zpravodaje



Vlevo celkový pohled na budovu SVJ Jezdecká 329, 330, 331, Děčín III. Na snímku vpravo už září novotou celá zadní strana objektu.



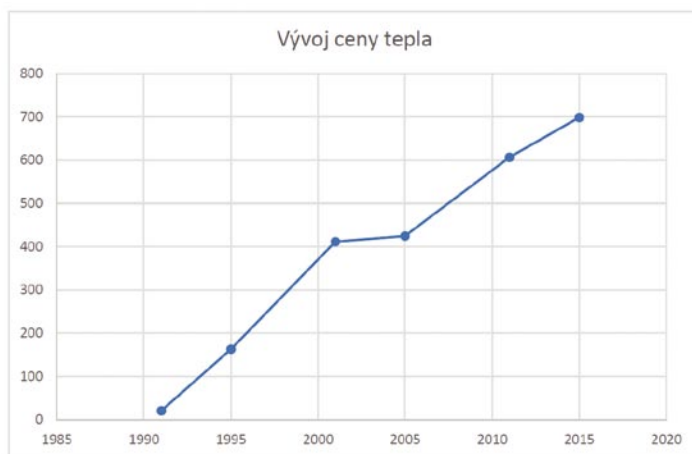
Vzkaz pro TERMO Děčín a.s. – vítejte v tržním hospodářství!

V několika posledních číslech Zpravodaje města Děčín se objevily články od děčínského dodavatele tepla TERMO Děčín.

A v podobném duchu se firma prezentovala i v jiných médiích, včetně rádia a televize. Obsahem jejich sdělení byla, kromě jiného, výhružka, že odběratelé tepla, kteří s nimi rozváží smlouvy o dodávce tepla, zaplatí za to vysoké částky až v řádech statisíců korun. Je vcelku pochopitelné, že tyto informace mnoho obyvatel Děčína znepokojily.

O co tedy jde? STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN a více než dvě desítky společenství vlastníků jednotek jím spravovaných si v minulosti pořídilo vlastní domovní kotelnu a začaly si teplo vyrábět samy za podstatně nižší ceny. Jejich příkladem se chystá následovat množství dalších bytových domů přes snahu SBD Děčín TERMO podporovat a domům doporučovat uzavření 5leté smlouvy odměnou za slevu 10 %. Důvod je jediný – i přes nabízenou slevu za věrnost je cena z centrálního zásobování tepla, tedy od TERMA Děčín, vysoká.

Naše družstvo bojuje za nižší cenu tepla a teplé vody už více než 20 let. Graf růstu cen těchto služeb od TERMA připomíná svojí křivkou spíše start balistické rakety. Často jsme



Graf znázorňuje vývoj ceny tepla z CZT v Děčíně od roku 1991 do roku 2015, kdy TERMO Děčín konečně přistoupilo alespoň k částečné slevě pro domy, které se zaváží 5 let odebírat teplo výhradně od nich. Rozvažovat smlouvy s TERMEM jednotlivé domy začaly v roce 2000, kdy se cena vyhoupla přes 400 Kč/GJ.



Pohled na sídlo společnosti TERMO Děčín a.s., v Obloukové ulici. (Za povšimnutí jistě stojí dokořán otevřená okna kanceláří...)

slyšovali (pan Změk by mohl vyprávět), že žádné snižování ceny nebude, že to je prostě

byznys. Omyl, teprve nyní to je byznys. Před tím to bylo pouze využívání monopolního posta-

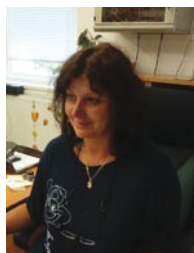
vení. Teď je zde konkurence, která dokáže nabídnout cenu tepla za výrazně nižší cenu a zákazníci se mohou sami rozhodnout, od koho budou službu odebírat stejně jako v kterémkoliv jiném odvětví. Říká se tomu tržní hospodářství nebo také konkurenční prostředí.

A za co TERMO chce jím vypočtené částky? Za to, že když nebude do domu dodávat teplo, musí prý vykopat přívodové potrubí. Do něčeho takového je ale nikdo nenutí. Mohou potrubí nechat v klidu v zemi a v našich domech své zařízení. Jakmile budou nabízet rozumnou cenu, rádi se k nim vrátíme. To je stejný princip, jako když někdo změní dodavatele mobilních služeb. Konkurence nabídne výhodnější cenu, tak jdu ní. A žádný operátor nezačne brečet, že teď bude muset demontovat svoje antény a rozvody. Jednoduše sníží cenu a zákazníci se mu zase vrátí.

Takže náš vzkaz TERMU Děčín zní: žádné potrubí ze země nekopejte. Až snížíte cenu, rádi se k Vám vrátíme. Anebo po Vás přijde někdo jiný, kdo bude umět teplo vyrábět efektivněji a stávající potrubí se mu bude jistě hodit...

Jiří Chára,
ředitel SBD Děčín

Paní Pavlína Lukešová – představení nového zaměstnance SBD Děčín



paní Pavlína Lukešová (na snímku).

Ta nahradila na pozici účetní SVJ paní Ivetu Rychteckou. I ji jsme požádali, aby se našim čtenářům krátce představila...

V únoru 2019 jsem úspěšně

O dva měsíce dříve nežli paní Schwanová, nastoupila na naše družstvo

absolvovala výběrové řízení na pozici účetní společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) v SBD Děčín. Od března 2019 jsem rozšířila řady zaměstnanců SBD Děčín.

Narodila jsem se v roce 1970 v České Lípě. Základní školu jsem absolvovala v Mimoni, kde jsem žila s rodiči a sestrou až do svých 19 let. Vystudovala jsem Střední odbornou školu telekomunikací a spoju, která tehdy měla sídlo ve Varnsdor-

fu. Ve Varnsdorfu jsem také poznala svého manžela, za kterým jsem se po maturitě odstěhovala do Dobkovic.

Od roku 1988 – 1992 jsem pracovala pro Českou poštu s.p. v Mimoni a následně v Děčíně. V roce 1992 jsem nastoupila do České spořitelny, a.s. v Děčíně, reorganizace ve firmě mě v roce 2012 posunula na pobočku v Ústí nad Labem, kde jsem pracovala na pozici hypotečního specialisty.

Snažím se řídit heslem: “Kdo chce, hledá způsoby, kdo nechce hledá důvody.”

V současné době se můžeme potkávat v budově SBD Děčín v úctárně pro SVJ.

Těším se na Vás.

Paní Pavlínou Lukešovou najdete v prvním patře, v kanceláři číslo 30, hned vedle schodiště vpravo.

Redakce Zpravodaje

TERMU Děčín a.s. konkurence zřejmě nevoní

Děčínský dodavatel tepla TERMO Děčín a.s. chce po našem družstvu 3,5 miliónu korun za to, že s ním některé domy kvůli drahým službám rozvazují smlouvy a přecházejí ke konkurenci.



Je to sice absurdní, ale je to tak. V polovině června nám zaslali předžalobní výzvu k náhradě škody. Zde je text naší reakce:

Věc: Odpověď na předžalobní výzvu k náhradě škody ze dne 14. června 2019

Vážený pane magistře,
dne 18. 6. 2019 obdrželo STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN, se sídlem Zelená 382/40, 405 01 Děčín III – Staré Město, IČ:

00041726 (dále jen „SBD Děčín“) do datové schránky předžalobní výzvu k náhradě škody, kterou mělo SBD Děčín způsobit společnosti TERMO Děčín a.s., IČ: 64050882, se sídlem: Oblouková 958/25, 405 02 Děčín (dále jen „TERMO“) a kterou ve svém přípisu vyčísľujete na částku ve výši 3.510.288,43 Kč. Nárok společnosti TERMO na náhradu vyčíslené škody opíráte o údajné porušení povinností vyplývajících SBD Děčín z Prohlášení, které dne 27. 10. 2015 spolu uzavřeli SBD Děčín, TERMO a Statutární město Děčín, IČ: 00261238, se sídlem: Mírové náměstí 1175/5, Děčín IV – Podmokly, PSČ: 405 38 (dále jen „Prohlášení“).

Z bodu h) Prohlášení vyplývá závazek SBD Děčín podporovat SZTE a vyzvat a doporučit svým členským samosprávám a spravovaným objektům Společenství vlastníků jednotek (SVJ) uzavření dlouhodobé 5leté smlouvy na do-

dávku tepla ze SZTE za výhodnější cenové podmínky o 9,3 % oproti standardní ceně tepelné energie.

SBD Děčín Vás může ubezpečit, že svůj závazek vyplývající mu z bodu h) Prohlášení skutečně řádně plní a pro své tvrzení má SBD Děčín k dispozici listiny, které plnění předmětného závazku ze strany SBD Děčín potvrzují.

Skutečnost, že od 31. 12. 2015 do 31. 12. 2017 došlo k odpojení od odběru tepla ze SZTE ve 25 objektech nemůže být v žádném případě přičítáno k tíži SBD Děčín. SBD Děčín si tímto dovoluje vyjádřit svůj nesouhlas s tvrzeními uvedenými v předžalobní výzvě a současně SBD Děčín uvádí, že Vámi uplatněný nárok považuje za neoprávněný.

S pozdravem

Ing. Jiří Chára,
ředitel SBD Děčín

Asi jste také zaznamenali neob-

vyklou mediální aktivitu TERMA Děčín. Ze všech stran se valí na jedné straně výhrůžky a na straně druhé inzerce velikášských záměrů např. na vybudování vlastní elektrické sítě včetně bateriového úložiště elektřiny pro případ jejího výpadku. To vše jen proto, aby si udrželi stávající zákazníky. A přitom by stačilo jen nabídnout teplo za konkurence schopnou cenu a nikdo by od nich neodcházel. Co ale zbývá například domům, kde vznikla ze zákona samostatná SVJ a TERMO jim stále odmítá fakturovat teplo odděleně?

Redakce Zpravodaje



TERMO Děčín získalo díky naší podpoře miliónové tržby, o které by jinak přišlo

V říjnu roku 2015 vydalo společně prohlášení SBD Děčín, TERMO Děčín a Statutární město Děčín.

V něm naše družstvo nezávazně přislíbilo podporovat CZT a vyzvat a doporučit svým členským samosprávám a spravovaným SVJ uzavření dlouhodobé 5leté smlouvy na dodávku tepla z CZT za výhodnější cenu sníženou o 9,3 %. V té době totiž stále více domů vypovídalo smlouvy o dodávce tepla a tento trend se zdál nezaostavitelný. Někteří odborníci predikovali, že do pěti let přestane od děčínského dodavatele teplo odebírat naprostá většina domů.

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN svůj slib bezesbýtku dodrželo. Zveřejňovali jsme články, pořádali semináře a aktivity předsedů samospráv i SVJ, kam jsme zvali i zástupce TERMA, zveřejňovali jejich reklamy a inzerci a hlavně... a hlavně jen díky našemu doporučení nakonec s CZT nové věrnostní smlouvy za



Tisková konference v zasedací místnosti primátorky města dne 27.10.2015. Zleva za jednacím stolem: Mgr. Marie Blažková, primátorka města; Ing. Pavel Jonáš, místopředseda představenstva TERMO Děčín, a.s. a Ing. Jiří Chára, ředitel SBD Děčín.

nižší cenu uzavřelo několik desítek panelových domů v našem vlastnictví a jen o málo menší počet SVJ se svou vlastní právní subjektivitou.

I pokud budeme uvažovat prů-

měrné roční náklady za teplo a TUV jen kolem půl miliónu korun, získalo TERMO Děčín díky naší podpoře desítky miliónů korun (!!!) na tržbách, o které by jinak velmi pravděpodobně přišlo.

Ne vždy, a ne od každého, se však člověk dočká vděčnosti. Přesvědčte se o tom sami v dalších článcích s firmou TERMO v názvu...

Redakce Zpravodaje

Jedna z největších tepláren začala budovat domovní kotelny

„Je Váš objekt napojen na centrální zásobování teplem a faktury za teplo se neustále zvyšují?

Vaše teplo je zatíženo režijními náklady a zisky dodavatele energie. V těchto režijních nákladech jsou integrovány mzdy zaměstnanců, renovace a opravy technologie, emisní povolenky, veškerý majetek společnosti, nemalé ztráty na dálkovém vedení a další skryté poplatky.

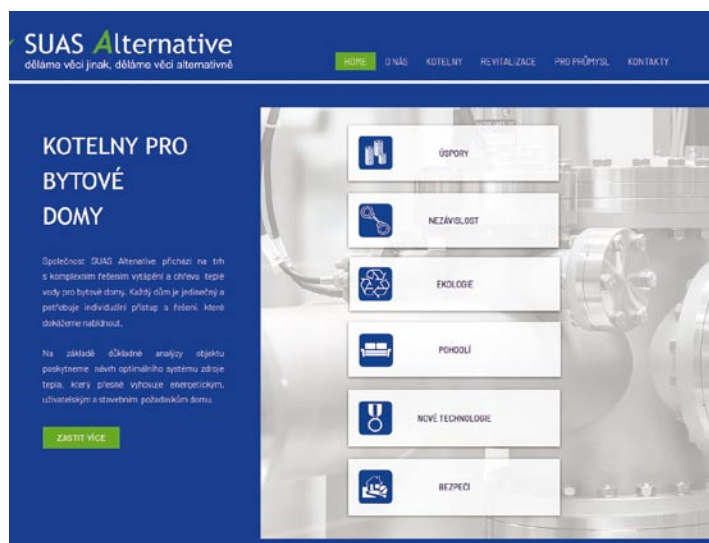
Existuje způsob, jak snížit výdaje za teplo i ve Vašem objektu. Díky vlastní objektové kotelně se můžete veškerých těchto výdajů zbavit.

Instalací nezávislého zdroje tepla můžete snížit cenu tepla v řádech stovek tisíc korun, neboť takové teplo není zatíženo žádnými skrytými náklady a vy platíte pouze skutečnou spotřebu paliva a energie.“

Sokolovská uhelná je jeden z největších dodavatelů tepla v České republice. A jelikož je Sokolovská uhelná progresivní firma, reaguje na současný trend odpojování domů od centrálního zásobování teplem (CZT), tedy tepláren a založila

novou divizi, ze které se v roce 2015 stala dceřiná společnost SUAS Alternative s.r.o.

rodinné nebo bytové domy, ať už panelové nebo cihlové, největších úspor lze dosáhnout



DĚLÁME VĚCI JINAK, DĚLÁME VĚCI ALTERNATIVNĚ: Jako jeden z největších dodavatelů tepla v ČR reagujeme na současný trend odpojování domů od centrálního zásobování teplem, tedy tepláren a prostřednictvím naší nové divize se významně podílíme na výstavbě domovních lokálních kotelny.

Nebojíme se nových výzev a boříme zažité stereotypy, říkájí na svých stránkách a dokazují to i konkrétními činy. Dceřiná společnost SUAS Alternative pomáhá decentralizovat výrobu a dodávku tepla. Ve výrobě tepla přímo v bytových domech vidí budoucnost: „Pokud jde o

kombinaci klasického zateplení s vytápěním spojujícího výhody moderních kotlů a tepelných čerpadel.“

Protože zájem o vlastní domovní kotelny v celé ČR raketově roste, SUAS Alternative ze Sokolovska rychle rozšířila svou činnost i mimo region, např. na

Ústecko, Českolipsko i do dalších oblastí. Vlastní vytápění začala firma SUAS Alternative nabízet i v Děčíně. Jak zaznělo z úst jednoho ze zástupců firmy – doba pokročila, budoucnost je jednoznačně v decentralizovaném systému vytápění.

SUAS Alternative má za sebou již několik úspěšných realizací. Reálně naměřená úspora na výrobě tepla a teplé vody se na těchto domovních kotelnách pohybuje okolo 60 %. Skutečná úspora bývá ještě o 3 až 5 % vyšší, než je původní předpoklad, který našim klientům garantujeme v rámci nabídky. Píše se rovněž na jejich webových stránkách.

Pro obyvatele Děčína je jistě poučné, jak na věc jde jedna z největších tepláren (CZT) v celé České republice. Místo házení klacků pod nohy zájemcům o levnější teplo jim nabízí aktivní pomoc. Stojí za to, kliknout si na záložky ÚSPORY, EKOLOGIE nebo BEZPEČÍ na jejich stránkách. Necháme na čtenáři, aby si sami udělali názor na to, která z tepláren mluví pravdu...

Zdroj: SUAS Alternative

Kde se stala chyba?

Jeden z našich čtenářů nás před nedávnem upozornil na stránky společnosti U.S. Energy Information Administration, kde se v článku pod názvem „Ceny zemního plynu v roce

2016 byly nejnižší za téměř 20 let“ objevil i graf znázorňující klesající tendenci ceny plynu na světových trzích.

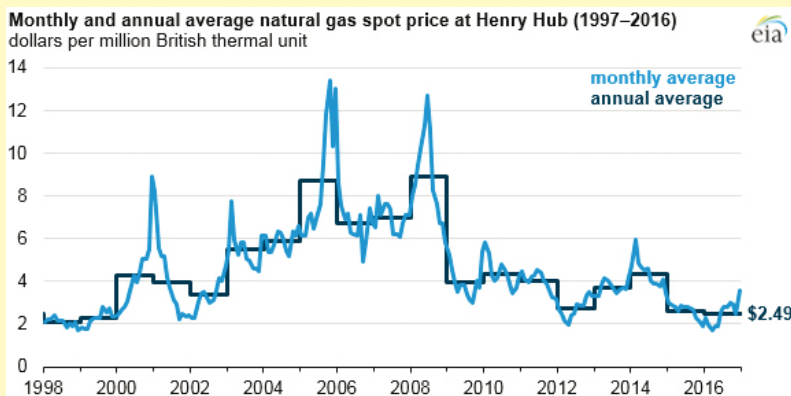
To samé potvrzuje i graf na webu Kurzy.cz, který se zabývá

vývojem cen všech možných komodit. Z obou grafů jasně vyplývá, že cca od roku 2008 cena plynu velice výrazně klesala.

Pokud si tyto grafy porovnáte s vývojem ceny tepla v Děčíně,

kdy v roce 2006 stál jeden GJ 440 Kč a už v roce 2014 jsme byli skoro na 700 Kč za GJ, vkrádá se myšlenka, že tady něco nehraje...

Redakce Zpravodaje



Vlevo graf EIA (U.S. Energy Information Administration), tj. hlavní agentury Federálního statistického systému, která je součástí amerického ministerstva energetiky, vpravo z webu Kurzy.cz

Topení za polovinu ceny? Ano!!

O své praktické zkušenosti s provozem domovní kotelny se podělil s našimi čtenáři pan **Peter Zinga ze Společenství vlastníků jednotek Jezdecká 326, 327, 328, Děčín III.**

Při plánování investic do renovace našeho obytného domu byly nejdříve členskou schůzí stanoveny priority a zlepšení tepelné bilance následovalo ihned po investicích, daných nám zákonem (výtahy, elektrické a plynové rozvody), zřízena byla valbová střecha, nově zatepleny štitové zdi a dokončena výměna oken a dveří za termoizolační.

Poté „Výbor samosprávy“ provedl analýzu tepelného hospodářství objektu, ze které vyplynulo, že instalovaný výkon topných těles více jak dva a půl krát přesahuje výkon nutný k vyhřátí objektu dle nových předpisů. Důsledkem byl obrovský rozptyl spotřebované tepelné energie na 1 m² podlahové plochy v bytech, v jednotlivých případech až trojnásobek průměru. To se samozřejmě střídáním spotřebitelů tepla nelíbilo, neboť dle stávajících zákonů se těmto uživatelům doplácelo na jejich náklady, často i pětímístné sumy. Na základě této analýzy rozhodla členská schůze, že eventuální stavbě domovní kotelny musí předcházet kompletní rekonstrukce otopného systému objektu, což bylo provedeno na základě projektu a v souladu s nařízeními vlády o hospodaření s energiemi a vytápění obytných budov.

Je nutné zdůraznit, že ke stavbě vlastní domovní kotelny vedly pouze ekonomické důvody, s dodávkou tepla a teplé vody nebyl s dodavatelem, kterým bylo TERMO Děčín, problémy. Spíše naopak, spolupráce s pracovníky TERMO byla příkladná.

V roce 2016 byl získán písemný souhlas všech majitelů bytů se záměrem pořízení domovní plynové kotelny, a tak mohlo „Technické oddělení

SBD Zelená“ vypracovat a zadat výběrové řízení na stavbu kotelny. Problémem se ukázalo její umístění. Jelikož umístění kotelny v technickém podlaží zamítl statik a nechtěli jsme zmenšit prostor u nás hojně využívané kočárkárny, rozhod-

nutí se ukázalo jako šťastné.

Z oslovených firem podaly nabídku 3, nabídky hodnotil již výbor mezitím vzniklého SVJ. Vycházejí z předpokladu, že všechny nabízené technologie vyhovují a všichni dodavatelé



Celkový pohled na dům Společenství vlastníků jednotek Jezdecká 326, 327, 328, Děčín III. Kromě jiného dokazuje tento snímek, kolik zeleně je v našem městě.

li jsme se opět po „referendu“ majitelů bytů, umístit kotelnu do sníženého podlaží prostoru zadního vchodu. K tomu bylo nutné provést stavební úpravy: vybourání dvou spíží a jejich stavbu ve vstupní hale. Toto

jsou zárukou kvalitně odvedené práce i následného servisu, stala se hlavním faktorem cena a platební podmínky.

Práce na kotelně začaly v říjnu 2017 a kotelna byla předána do užívání v půli prosince té-



V parných dnech vytváří okolní zeď příjemný stín, v zimních měsících se dostává ke slovu nová domovní kotelna. Hned první rok ušetřila podle slov pana Zingy všem bydlícím cca polovinu nákladů na teplo a ohřev teplé užitkové vody!!

hož roku. Již během realizace byla akceptována naše žádost o prodloužení komínu: u sousedního domu jsme viděli, že ústí vývodu spalin nízko nad atikou zapříčinuje, že spaliny „padají“ podél fasády, balkonů a oken bytů horních podlaží.

Ještě během prací absolvovali dva spolubydlící kurz potřebný k doзору kotelny, z nichž jeden pak tuto práci převzal, zatímco s dodavatelem byla uzavřena servisní smlouva, zajišťující rovněž všechny předepsané revize a kontroly.

Prakticky jediným problémem, vzniklým v souvislosti s kotelnou, bylo zanášení filtru cirkulace TUV, což se projevilo tím, že v odlehlejších stoupačkách cirkulace nefungovala a uživatelé si stěžovali, že dlouho trvá, než začne téci teplá voda. Problém byl odstraněn instalací jemného filtru na přívodu vody do domu, zachycující nečistoty - především rez - z uličního řadu, doladěn byl cirkulační systém TUV letos při rekonstrukci rozvodů vody instalací regulačních ventilů na patě každé stoupačky.

K dnešnímu dni je kotelna v provozu zhruba rok a půl ke spokojenosti obyvatel: za tope- ní a ohřev TUV jsme zaplatili zhruba polovinu toho, co by nás stálo teplo od centrálního dodavatele. Radost nám zkazilo pouze zdražení energií pro rok 2019 způsobené zoufalou, klimaalarmistickou politikou EU: zdražením tzv. emisních povolenek, jejichž úkolem má být snížení emisí plynu CO₂, jenž má být příčinou „klimatické změny“. Dopady tohoto zdražení se ovšem týkají i odběratelů tepla z centrálních zdrojů, takže i když teď máme teplo o něco dražší, stejný důvod k pláči mají i oni. Udržíme-li poměr nákladů našich a centrálního dodavatele, bude naše investice do kotelny za 3 roky splacená.

Peter Zinga,
SVJ Jezdecká 326, 327, 328

Stavba kotelny vyžaduje odpovědný přístup

Společenství vlastníků jednotek v Růžové ulici 364 - 368 je jedním z mnoha, které na doporučení SBD Děčín přistoupilo na podepsání věrnosti smlouvy s firmou TERMO Děčín za přislíbenou slevu tepla 9,3 %.

Sleva letos sice vzrostla o dalších 0,7 %, ale počítá se ze základní ceny, která byla naopak navýšena o 4,5 %. Takže opět zdražení. SVJ proto uvažuje o tom, že by si po vypršení smlouvy vybuďovalo vlastní kotelnu a dům si vytápělo samo.

Vlastníci si velmi dobře uvědomují, o jak zásadní krok se jedná, a proto k celé věci přistupují nanejvýš zodpovědně. Na posledním jednání shromáždění vlastníků jmenovali pracovní komisi složenou jak ze zastánců vlastní kotelny, tak i těch spíše zdrženlivějších.

A komise se dala ihned do práce. Nejprve si prostřednictvím jednoho z členů SVJ osobně zjistila na TERMU výhody setrvání u CZT. Na družstvu si



Část členů komise SVJ Růžová „griluje“ vedoucího technického úseku Ing. Gustava Behnu.



Během fyzické prohlídky jedné z realizovaných kotel. Komise se velice zajímala o praktické zkušenosti s výstavbou i provozem. A samozřejmě také o to, kolik peněz to lidem ušetřilo.

pak vyžádala účetní doklady, technické dokumenty, fakturované částky, přehledy všech nákladů a další podklady týkající se zhruba 40 stávajících kotel, a to od těch nejstarších z roku 2000 až po ty nejnovější. Devatenáct let provozu to už je dostatečná doba na to, aby si komise mohla udělat jasný obrázek o jejich životnosti.

Ale nezůstalo jen u „papírů“. Komise si vytipovala některé domy a první z nich po domluvě s předsedkyní SVJ navštívila, aby si na místě vyslechla praktické zkušenosti a prohlédla si i vlastní realizaci.

Dalším krokem bude vyhodnocení a zpracování všech získaných poznatků. Jedna z členek komise navrhla ještě porovnání vyúčtování zálohových plateb před a po realizaci na několika domech. Teprve poté předstoupí se svým doporučením nebo nedoporučením před shromáždění vlastníků. Ti pak svým hlasem učiní konečné rozhodnutí.

Redakce Zpravodaje

Domovní kotelna pod drobnohledem Státní energetické inspekce



V měsících únor až duben proběhla na objektu Společenství vlastníků jednotek Teplická 61, 63, 65 v Děčíně IV kontrola Státní energetickou inspekcí (SEI) na dodržování ustanovení § 6a, § 7 zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

Ke kontrole SVJ muselo doložit:

Návrh nové plynové kotelny
Odborné prohlídky kotelny
Smlouvy o dílo na výměna RTN

Projekt tepelné techniky – osazení termostatických ventilů
Doklad o montáži bytových vodoměrů na TUV
Vyúčtování TE za poslední dva roky

Fotodokumentaci samotných vodoměrů, RTN a TRV
Doklady o spuštění kotelny

Následovala fyzická kontrola kotelny pracovníky SEI za přítomnosti paní Jany Ivanaškové a pana Václava Kudrny. Kontrola provedla mimo jiné i prohlídku regulace parametrů teplotnosné látky, která je prováděna automaticky v závislosti na venkovní teplotě ekvitermní regulací.

V závěrečné zprávě, kterou SVJ následně obdrželo je uvedeno - cituji:



„Kontrolou bylo zjištěno, že Společenství vlastníků jednotek Teplická 61, 63, 65, Děčín IV, splnilo povinnost společenství vlastníků jednotek budovy na adrese Teplická 61, 63, 65, Děčín IV dle §7 odst. 4 písm. A), d) a g) zákona č. 406/2000 Sb. tím, že se řídilo pravidly pro vytápění,

chlazení a dodávku teplé vody a dále vybavilo vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie v rozsahu a způsobem stanoveným dle prováděcího předpisu vyhlášky č. 194/2007 Sb.“

*Jana Ivanašková,
předsedkyně SVJ Teplická*

Nádherně zrenovovaný dům zaujme na první pohled i svým okolím



Vchod do domu. Všude čisto, uklizeno a před domem vkusná zahrádka. Obrázek jako z katalogu domovní architektury.

Společenství vlastníků jednotek domu Kamenická 290/110, 297/108, Děčín II spravuje SBD Děčín a funkci jakéhosi styčného důstojníka zde vykonává pan Miroslav Vítek.

Péči o dům a jeho okolí věnuje

hodně času ze svého osobního volna a na domě je to opravdu znát. Je radost bydlet v takto udržovaném domě s lidmi, jako je pan Vítek.

Více o tom vypoví několik fotografií:

Redakce Zpravodaje



Pan Vítek na předzahrádce názorně předvedl, že citlivým zakomponováním několika kamenů a zakrslých dřevin lze navodit až dojem ikonických japonských okrasných zahrad.



Dům je pěkný ze všech stran. Klobouk dolů před takto příkladným přístupem. Panu Vítkovi patří za všechny bydlící veliký dík!

Nemá váš dům výťah? Pořídte si jej za státní dotace!



Víte, co tomuto krásnému domu chybí? Výťah!

V minulém čísle zpravodaje jsme vám přinesli krátkou reportáž z kolaudace vestavby nového výťahu, která proběhla na SVJ Řecká 1450.

Výťah dům rozzářil, zvedl cenu nejen budovy jako celku, ale i každé z bytových jednotek. A

to nejhezčí na tom bylo, že se předsedovi SVJ, panu Kubíkovi ve spolupráci s SBD Děčín, podařilo na jeho stavbu získat 800 tisíc Kč ze státní kasy!! To už se vyplatí.

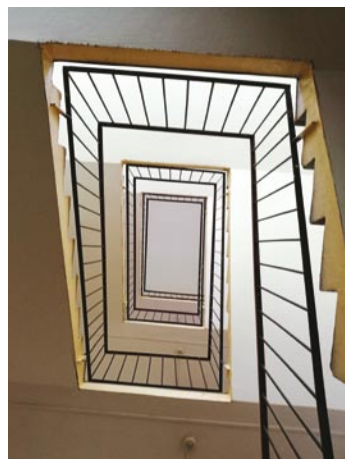
Není proto divu, že se i jiné domy, kde výťah zatím nemají,

začínají poptávat po možnosti jeho financování. Technický úsek SBD Děčín nabízí své zkušenosti a svou pomoc. Ministerstvo pro místní rozvoj zatím na nové výťahy vyčleněné peníze má, a proto neváhejte!

Redakce Zpravodaje



A toto je výťah, o kterém byla řeč v úvodu – SVJ Řecká 1450. Vlevo stojí pan Ing. Pavel Kubík, vpravo pan Martin Petrů.



Do prázdného prostoru na snímku vlevo, lze vestavět nový výťah. Ten na snímku vpravo mají např. v SVJ Stoliční 1206. Ani zde původně výťah nebyl.

Město začalo ukládat vlastníkům neudržovaných objektů citelné pokuty



Pokuty hrozí nejen právnickým osobám (družstvu či SVJ) ale i jednotlivým vlastníkům, tedy těm, kteří si družstevní byt převedli do osobního vlastnictví. A nejde o malé částky – 70 až 200 tis. Kč!

Na vlastní kůži se o tom přesvědčili např. vlastníci bytů na samosprávě 321 v ul. Čsl. Partyzánů č.p. 379 v Boleticích nad Labem. V příkazu Magistrátu města Děčín ze dne 14.6.2019, č.j. MDC/65632/2019 se mimo jiné píše:

„Magistrát města Děčín, odbor správních činností a obecní živnostenský úřad, jako správní orgán příslušný podle § 60 a § 62 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich a podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů rozhodl podle § 90 zákona o odpovědnosti za přestupky a § 150 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů příkazem, jakožto prv-

ním úkonem v řízení, tak, že vás uznal vinnými z přestupku podle § 179 odst. 1 písm. j) stavebního zákona který spatřuje v tom, že neudržujete výše uvedenou stavbu čímž jste porušili povinnost podle § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona udržovat stavbu podle § 3 odst. 4 stavebního zá-

kona po celou dobu její existence. Porušení stavebního zákona bylo zjištěno dne 30.4.2019 při kontrolní prohlídce.

Správní orgán vám za výše uvedený přestupek uložil podle § 35 písm. b) a § 46 zákona o odpovědnosti za přestupky a § 179 odst. 5 písm. b) stavebního

zákona správní trest v podobě pokuty ve výši 70.000 Kč (slovy: sedmdesát tisíc korun českých) splatné do jednoho měsíce ode dne nabytí právní moci tohoto příkazu, a to bankovním převodem na účet statutárního města Děčín, nebo v hotovosti do pokladny na Magistrátu města Děčín.“

I když se tento postup Magistrátu zdá velmi tvrdý, dal se očekávat. Na mnoha samosprávách (ale i SVJ) nechťejí bydlící družstevníci a vlastníci ani slyšet o zateplování, rekonstrukcích balkonů, opravách vchodů, údržbě vybavení domu apod. Jejich nejčastější argument je „to jsou naše peníze a vy nám na ně nebudete sahat“.

Představenstvo družstva proto již zadalo vypracování technických auditů svých objektů, které zahrnují 10 letý plán nutné údržby a oprav. Statutárním orgánům SVJ budeme doporučovat udělat to samé. Určitě je lepší vynaložit našetřené peníze na nezbytné opravy a udržování objektu tak, jak to vyžaduje stavební zákon, nežli peníze vyhodit za správní pokuty...

Redakce Zpravodaje



Dům samosprávy 321 v ul. Čsl. Partyzánů č.p. 379 v Boleticích nad Labem je před rozsáhlou rekonstrukcí, která by měla odstranit i všechny závady, za které vlastníků bytů Magistrát pokuty uložil.

Obyvatelé Starého města si oddychli

Obyvatelé na Starém Městě v Děčíně si oddychli. Tedy alespoň částečně.

Několik let jim zde znepříjemňovali život nepřízniví nájemníci z „domu hrůzy“ v Zelené ulici. Vedení města Děčín splnilo jeden ze svých slibů, a sice že bude tvrdě bojovat s tzv. obchodem s chudobou.

Objekt je v současné době vyklizen, uzavřen a je v nabídce realitní kanceláře Sreality.cz. Kromě jiného se zde uvádí:

„Nabízíme k prodeji bytový panelový dům se 48 bytovými jednotkami 1+1, o velikosti 35 m². V přízemí domu jsou dále dva nebytové prostory s výlohami

2 x 60 m². Dům je rozdělen na přízemí s nebytovými prostory a dále 8 pater, každé s 6 bytovými jednotkami. V suterénu pod celým domem se nacházejí sklepní koje.

Vytápění je zajištěno elektrickými přímotopy, rozvodné a elektroměrové skříně na každém patře. Ohřev TUV elektro bojlerem. Střecha rovná, v současné době funkční. Okna původní, za hranicí životnosti. Byty ve větší části neobyvatelné. Výtah domu nefunkční, rozvody vody, elektřiny vyžadují novou instalaci. Dům je kompletně určen k rekonstrukci.“

Redakce Zpravodaje



Dům hrůzy v Zelené ulici.

Štěnice – úporný nepřítel

Nikdy si nemůžeme být jisti, že nás svojí nechtěnou návštěvou nepoctí.

Je sice pravda, že výskyt štěnic se převážně váže na lokality, kde je vyšší výskyt lidí s nedostatečnou osobní hygienou, zvýšeným nepořádkem v bytě a jinými znaky sociálního nepřízpůsobení normální lidské populaci. Ale nezřídka se stává, že se rozšíří tzv. pasivním způsobem. Například, že se uchytí v oděvu během návštěvy na nějaké společenské či kulturní akci, v MHD, nebo si jej domů můžeme donést v nábytku, obrazech nebo knížkách, mohou je také přenést na kratší vzdálenost i domácí mazlíčci.

Mezi riziková místa patří nemocnice, prádelny, školy, ale třeba také kanceláře úředníků, kteří jsou v kontaktu se širokou veřejností (úřady práce, radnice, finanční a další úřady) apod. A jakmile se jednou dostanou do vašeho domu, šíří se i aktivně, kdy dospělé, oplodněné a nasáté samičky jsou za noc schopny urazit vzdálenost 30 až 50 metrů.

Zbavit se jich není tak úplně snadné. O svou letošní zkušenost se s námi podělila předsedkyně SVJ Škroupova, paní Jana Vojáčková:

Z horního bytu se podezřele rychle odstěhovali nájemníci. Během pár dní se do bytu stěhovali noví nájemníci, kteří měli svůj nábytek, takže se nábytek majitele bytu demontoval,

uložil do sklepní kóje a sedačku darovali vlastníkům ve spodním bytě. To bylo 20. ledna.

Hned druhý den (21.1.) hlásili vlastníci ze spodního i nájemníci z horního bytu poštípání. V dolním bytě chytli brouka a na internetu se zjistilo, že je to štěnice. Ihned se objednala děčínská, zavedená, deratizační firma. Již 22.1. deratizační firma vystříkala oba byty dvousložkovým postřikem (mythic a fendona) - nesmí se vytírat ani luxovat, pouze zemetat. Vystříkaná sedačka se zabalila do fólie a odvezla do sběrného dvora.

Dne 5.2. se do horního bytu umístila dýmovnice, dveře se označily, s tím, že se druhý den, až budou dýmovnici dávat pryč, dohodneme na dalším postupu. Ale vlastník z protějšího bytu po zjištění, že se zde vyskytly štěnice, vyvolal v domě paniku. Proto jsme další postřik objednali hned na druhý den. Takže se 6.2. provedl postřik všech bytů, chodeb i všech sklepních prostorů i sklepní kóje s uloženým nábytkem (ten se zabalil a odvezl do sběrného dvora).

Dne 20.2. se znovu provedl postřik všech bytů, chodeb, sklepních prostorů i kóje (už bez nábytku) a objednaly se speciální dýmovnice na štěnice aktivované vodou. Ty se 28.2. do obou dvoupokojových bytů (do obývacího i do ložnice) aplikovaly. Obyvatelé obou bytů byli každý den poštípání a situace se nelepšila. Jediným efek-

tem bylo, že se štěnice alespoň nerozlezli do okolních bytů.

Takže jsme začali hledat jiné možnosti a narazili jsme na firmu Kordovský. Byli sice drazí a až z Prahy, ale specializovali se na štěnice a měli bohaté zkušenosti, tak jsme je objednali. Přijeli 11.3., prohlédli sousedící byty a konstatovali, že tam se štěnice nevyskytují. Oba napadené byty nejdříve prohlédli a našli hnízda, ty vypařili párou, aby zlikvidovali vajíčka, která se postřikem nezničí. Postřik působí pouze na živé štěnice a ty hynou až po několika dnech. Poté oba byty vystříkali postřikem, kdy ke dvousložkovému postřiku (mythic a fendona) přidali složku třetí. Tři týdny po postřiku se mohou ještě objevovat štěnice, ale 4. týden už by být neměli (jinak se musí celá akce opakovat). Po třech týdnech se našťást štěnice již neobjevili.

Po zkušenostech bychom příště pozvali rovnou firmu Kordovský a štěnic bychom se zbavili po jednom, maximálně dvou postřicích a lidé v postižených bytech by nemuseli tak dlouho trpět fyzicky i psychicky. Každou noc je ty štěnice štípaly a to od 20. ledna do cca 2. dubna.

A kolik nás to stálo?

Děčínská firma celkem 22 992,- Kč a fa Kordovský 12 000,- Kč, celkem tedy 34 992,- Kč.

Jana Vojáčková, předsedkyně SVJ Škroupova 345, 368



Štěnice domácí (Cimex lectularius) také zvaná štěnice postelní, anglicky bed bug, je druh polokřídlelého hmyzu, jenž se živí primárně lidskou krví. Vyskytuje se po celém světě a představuje běžného parazita lidí. Jedná se o plošnici s proměnou nedokonalou, bez křídel a s hematofagním způsobem života. Dospělci mají ploché tělo světlehnědé až červenohnědé barvy, o velikosti 4–5 mm. Nymfy i dospělci se přes den skrývají v lidských obydlích (nábytek, stěny a podlahy) a v noci sají krev na lidech. Sání krve trvá v průměru 3–10 min. Kromě pokousání v podobě svědivých puchýřků na těle hostitele mají štěnice také i socio-psychologický význam. Štěnice nejsou vektorem patogenů. V tropických oblastech se vyskytuje příbuzný druh Cimex hemipterus.



WIKIPEDIE
Otevřená encyklopedie

Foto zdroj:
Wikipedie, Deratizace-global



Takto se projevuje kousnutí štěnice na lidském těle. Rozhodně nejde o nic příjemného.

Jen díky rychlé reakci předsedkyně SVJ se nepříjemní návštěvníci nerozlezli po celém domě...



26. valná hromada SČMBD

Praha, 11. 6. 2019



V úterý 11. června 2019 s v Praze konala 26. valná hromada SČMBD spojená s oslavou 50 let trvání svazu. Valná hromada jako obvykle schválila zprávu o činnosti představenstva SČMBD, zprávu o činnosti kontrolní komise svazu, účetní závěrku za rok 2018 a rozdělení výsledku hospodaření za rok loňský rok. Protože byla zároveň volební, zvolila na další funkční období funkcionáře. Na místě předsedy SČMBD jednoznačně potvrdila stávajícího předsedu pana Ing. Jana Vysloužila.

Představenstvu SČMBD uložila tyto úkoly:

1. V rámci jednání s dotčenými orgány státní správy prosazovat zájmy bytových družstev, iniciovat změny právních předpisů dotýkajících se správy bytových domů a vymáhání pohledávek v bytových domech.

2. Prosazovat zachování dotačních titulů určených na podporu oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových domů, jednat o úpravě podmínek jednotlivých programů s cílem jejich přiblížení požadavkům bytových družstev.

3. Připravit plán obnovení družstevní bytové výstavby a prosazovat legislativní úpravy umožňující její přímou či nepřímou podporu ze strany veřejného sektoru.

4. Organizovat semináře a školení dle požadavků členů SČMBD, poskytovat členům in-

formace prostřednictvím všech zpravodajských kanálů svazu.

5. Prostřednictvím společných projektu nabízet družstvům další služby směřující k usnadnění a zefektivnění činnosti členů

SČMBD

6. V termínu do 31. 12. 2019 upravit a schválit Směrnici pro stanovení výše členského příspěvku SČMBD.

Za Děčínský okres se Valné

hromady zúčastnil Ing. Jiří Chára, ředitel SBD Děčín, který byl zároveň jmenován do tiskové komise.

Redakce Zpravodaje



Závěrečné slova se ujal znovuzvolený předseda SČMBD Ing. Jan Vysloužil.

Pohled do jednacího sálu, který byl zcela zaplněn. Přítomno bylo 100 % pozvaných delegátů z celé České republiky.

Seminář v Uponor akademii

Předseda představenstva Ing. Ivo Jeřábek a ředitel družstva Ing. Jiří Chára se ve dnech 17. a 18. června 2019 zúčastnili odborného semináře na téma plastových rozvodů horké a studené vody a topení.



Společnost Udonor není v širokém povědomí lidí, přestože byla založena již v roce 1918 a první plastové potrubí vyrobila v roce 1965. Během následujících desetiletí se společnost díky inovacím, rozvoji, strategickým akvizicím a investicím do nových produktů i odbytišť rozrostla do podoby předního celosvětového dodavatele řešení rozvodů, vnitřní klimatizace a infrastruktury. Na českém trhu působí od roku 2005.

Náročný program semináře byl rozvržen do dvou dní v Zella-Mehlis a Hassfurtu. Po jeho absolvování získali účastníci certifikát platný po dobu 2 let.

Naše družstvo zajímala především výroba plastového potrubí, neboť s rozvody teplé i studené vody máme časté problémy ať již se týkají praskání, prohýbání nebo legionely. V čem tedy spočívají hlavní výhody plastových potrubí od firmy Udonor?

Výhod vícevrstvého potrubí Udonor MLC je celá řada a postupně je rozebereme dále v článku. Udonor jako hlavní lídr světového trhu v inovacích přišel na trh jako první s lisovacími tvarovkami, které se realizují za studena, v roce 1992. V průběhu času jsou lisovací fitinky upravovány v cyklu 3 let tak aby byly maximálně bezpečné a snadno



Nové tvarovky Udonor S-Press PLUS

instalovatelné.

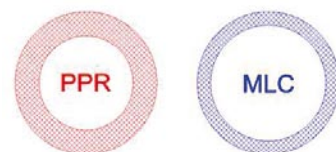
Hlavními výhodami systému Udonor MLC jsou životnost, bezpečnost, hygiena, hydraulika systému a rychlost instalace. Životnost plastového potrubí závisí především na průběhu tlaku a teploty v čase. Systém Udonor MLC má certifikovanou životnost 50 let, při teplotě 70 °C a tlaku 10 bar (80 °C a tlaku 6 bar), v průběhu celého časového intervalu. Záruka na celý systém je standardně poskytována na 10 let. Maximální teplota, které potrubí odolá je 95 °C tato teplota je pro případ poruch nebo krátkodobé potřeby přehřátí na vyšší teplotu.

Celý systém je v průběhu desítek let upravován tak, aby byla zajištěna rychlá a bezpečná instalace. Vzhledem k tomu, že je systém spojován za studena, je odstraněna možná chyba montéra z pohledu doby nahřátí a není možné, aby byla tvarovka „provařena“, nebo „nedovařena“. Díky

této záruce je jistota, že všechny tvarovky jsou průchodné přesně tak jak byly vyrobeny s definovanou tlakovou ztrátou. Zásadní pro bezpečnost instalace je však záruka úniku vody v nezalisovaném spoji. I ten nejlepší montážník může být při realizaci vyrušen nebo může zapomenout zalisovat spoj. První bezpečnostní ochrana je vizuální. Vnější lisovací objímka je opatřena plastovým pouzdem, které je barevně odlišeno pro každou dimenzi a po zalisování spoje odpadne. Druhým bezpečnostním prvkem je speciální tvar lisovacích čelistí „U“ a tříbodové zalisování. V případě, že tvarovka není zalisována, dochází zaručeně k viditelnému úniku vody již při tlaku 1,5 bar a nezalisovaná tvarovka je tak snadno odhalitelná již při tlakové zkoušce, která musí probíhat při tlaku minimálně 4 bar.

Pro bezpečnost systému je zásadní i kvalita použitého materi-

álu, kterým jsou v tomto případě vnitřní a vnější vrstva plastu z PE (polyethylen) a střední hliníková vrstva. Hliníková vrstva zajišťuje tvarovou stabilitu a potrubí má tak dilatace více než 10x nižší než potrubí celoplastové. Při změnách teplot tak nejsou spoje namáhány a zvyšuje se životnost celého systému. PE vrstva není náchylná na tvorbu tzv. mikrotřelin a není potřeba se obávat způsobu předchozího skladování a transportu



Rozdílná světlost potrubí stejné dimenze PPR a Udonor MLC je viditelná na první pohled.

materiálu. Další výhodou je odolnost PE vrstvy proti chemikáliím. U realizace rozvodů pitné vody je toto diskutované téma zejména u rozvodů v nemocnicích, kde je voda desinfikována proti legionelle směsí chloridů.

Z hlediska návrhu hydrauliky je výhodou nižší tloušťka stěny proti standardně použitému PPR potrubí. U potrubí větších dimenzí tak může být realizován rozvod až o řád nižší dimenzí se stejnými parametry průtoku. Pro ležaté rozvody větších dimenzí je potom zásadní doba instalace, jelikož není potřeba dodržovat doby nahřívání a chladnutí a realizace je tak zkrácena na méně než polovinu obvyklého času instalace PPR.

Hygiena celého systému je zásadní zejména pro instalace s pitnou vodou. Všechny kovové části fitinek vyrobených z mosazi jsou cínované, aby nedocházelo k vyluhování kovu do vody.

Výše popsané výhody jsou důležité zejména pro koncového uživatele. Zárukou kvality jsou miliony metrů vyrobeného potrubí ročně a více než 500 milionů kusů tvarovek, které jsou instalovány po celém světě jak na rozvody vody, vytápění i chlazení již více než 25 let.

Redakce Zpravodaje,
foto Jiří Chára



Udonor akademie – zde probíhala teoretická část semináře. Přednášejícími byli Ondřej Průcha (v modré košili) a Ing. Petr Polívka (ve žlutém triku).

Chemické čištění topných rozvodů se vyplatí

Bytové družstvo Svitavy provedlo vyhodnocení úspor po provedení chemického čištění rozvodů a radiátorů v jeho domech firmou DK CHEMO.

Vyčistit nechali celkem 22 objektů, což reprezentovalo 5.450 ks radiátorů. Přepočtená spotřeba tepla v těchto domech činila 19.227,2 GJ/rok. Po provedení vyčištění byla roční spotřeba 16.069,2 GJ/rok. Finanční úsporu družstvo vyčíslilo na částku 2 082 287 Kč/rok. Návratnost jeho investice tak byla 24 měsíců.

Podobných výsledků dosáhlo další družstvo, tentokrát Bytové družstvo Trnovany. To realizovalo čištění na 65 objektech,



Pan Martin Vepřovský, technik SBD Děčín (vpravo) na kontrole v jednom z objektů, kde se provádělo chemické čištění, se zástupcem firmy DK Chemo, panem Františkem Krychem.

což je 8.317 radiátorů. Spotřeba tepla byla 43.348,6 GJ/rok, po vyčištění 39.576,6 GJ/rok. Dosažená úspora byla 2 192 600 Kč a návratnost 31 měsíců.

Takto detailní vyhodnocení naše družstvo k dispozici nemá, nicméně za rok 2016, tedy po roce, kdy firma DK CHEMO vyčistila rozvody tepla i v některých našich domech, jsme na přeplatcích vraceli o 5 milionů korun více!!

V letošním roce chystáme druhé kolo. Máte-li o provedení čištění zájem, obraťte se na technický úsek družstva. Ten žádosti od jednotlivých domů shromáždí a poté zajistí samotnou realizaci.

Redakce Zpravodaje

Shromáždění společenství vlastníků bez právní subjektivity 2019 (SSV)

Vyhodnocení a písemnou zprávu o průběhu shromáždění pro představenstvo provedl Ing. Václav Čechák.

Ze zprávy vyplývá následující:

- shromáždění společenství vlastníků v roce 2019 proběhla v termínu

- od 18. 03. do 21. 03. 2019,

- jednání se konala v zasedací místnosti SBD Děčín, ve dnech pondělí až čtvrtek, v časech od 8 hodin do 17 hodin,

- na jednotlivá shromáždění vlastníků bylo v zákonem stanoveném termínu písemně pozváno 863 vlastníků a 48 předsedů samospráv jako zástupců SBD Děčín,

- uskutečnilo se tedy 48 jednání, dostavilo se 231 vlastníků,

- účast vlastníků byla v letošním roce 58,61 % vč. podílu SBD (v r. 2014: 42,53%, v r. 2015: 33,56%, v r. 2016: 31,15%, v r. 2017 31,72%, v r. 2018 30,84%)

- všem, kteří se předem omluvili a sdělili e-mailové adresy, byly odeslány zápisy z jednání.

Kromě bodů vyplývajících z platné legislativy, především zák.č. 89/2012 Sb. (NOZ), byly projednávány i další důležité záležitosti:

- salda dlužného na nájemném

na každé samosprávě, konstatováno opět mírné zlepšení

- postup při vymáhání dlužných pohledávek u vlastníků,

- řešení problémů s nepřizpůsobivými nájemníky a vlastníky. Opět zejména psi (nesnesitelný zápach v několika domech), drogy (podnámenníci vlastníků bytů), hluk, častá poškození vchodových dveří,

- celkem 12 jednání nebylo usnášení schopných (vloni 10, předloni 7),

- na SSV byly projednány návrhy na výši tvorby pro jednotlivé sa-

mosprávy dle plánovaných investic pro letošní a příští rok, případné změny výše tvorby si samosprávy odsouhlasí na členských schůzích,

- doporučení k druhé etapě realizace zateplení všem se zateplením starším jak 15 let,

- informace o podmínkách možnosti získání dotací z IROP na zřízení nových výtahů a za dosažení energetické úspory při zateplení domu,

- informace o úsporách při vyúčtování u produktu TERMO, a.s. „Levnější teplo 2016“, po třetím

roce uplatnění, nabídka TERMO a.s. na Dodatek č. 1 k LT 2016 (na slevu 10%)

- problematika odpojování od CZT, tlak TERMO, a.s. na úhradu nákladů spojených a vyvolaných odpojováním od CZT,

- informace o plánované plynofikaci Bynova,

- informace o nově zřízených s.r.o. SBD Energy a Power Gas s účastí družstva,

- opět jako vloni byly zodpovězeny dotazy na vznik a zakládání SVJ v podmínkách nové legislativy od 01. 01. 2014,

- opět dotazy na podmínky vzniku SVJ dle legislativy v případech, když vlastníci nechťejí založení právnické osoby (SVJ), když nikdo z vlastníků nechce být volen do statutárních zástupců a zapisován do rejstříku společenství Krajského soudu => status SBD jako předse- dy SVJ,

- ze všech SSV byl pořízen písemný zápis, jehož přílohou je prezentační listina.

Letošní rok SSV lze hodnotit, byť za opět slabé účasti vlastníků jako kvalitativně, co do pokládaných dotazů a úrovně diskuzí, za úspěšný stejně jako v minulých letech.

Redakce Zpravodaje



SSV se za družstvo zúčastnili vedoucí ekonomického úseku Ing. Václav Čechák (na snímku vpravo), který stejně jako v minulých letech 2013-2018 administroval přípravu, zápisy z průběhu konání a řídil jednání všech shromáždění. Technický úsek zastupoval vedoucí technického úseku družstva Ing. Gustav Behina (na snímku vlevo).

SVJ Severní 1477



Dalším domem, kde získají svou právní subjektivitu jako společenství vlastníků, je samospráva 250, Severní 1477/3 v Děčíně VI.

Protože zde byla splněna zákonná podmínka pro vznik SVJ, přistouplil děčínský Katastrální úřad k blokování dalších vkladů vlastnictví, dokud nedojde k zápisu SVJ u Krajského soudu v Ústí nad Labem. Tímto způsobem si stát vynucuje založení SVJ bez zbytečných průtahů.

Proto i zde zorganizoval současný předseda samosprávy

pan Otakar Zalabák přípravou schůzi za účasti ředitele družstva před vlastním založením SVJ. Tato schůzka proběhla dne 5. června 2019 za poměrně vysoké účasti. Vše potřebné bylo předjednáno a po prázdninách bude svolána ustavující schůze za účasti notáře.

Mimochodem, pana předsedu Otakara Zalabáka jsme vám představili v galerii cti ve ZPRAVODAJI č. 35, v únoru 2016. Kvalitní výkon funkce předsedy se jasně odráží na vzhledu a fungování domu...

Redakce Zpravodaje



Pan Zalabák se pochlubil nejen jejich novou kotelnou, ale také vzorně udržovaným okolím domu. Řekl, že jednu stranu záhonků obhospodařuje paní Věra Novotná a druhou paní Marie Cermanová. Každá strana byla opravdu trochu jiná ale obě krásné...

Smutné zprávy

Po dlouhé těžké nemoci zemřel dne 5.4.2019 ve věku 72 let dlouholetý člen našeho bytového družstva pan **Václav Burián**. Budeme na něj vzpomínat s láskou.

Za pozůstalé manželka Blanka, děti Vašek a Helena s rodinami

Po krátké a těžké nemoci zemřel dne 2.5.2019 dlouholetý člen našeho bytového družstva pan **Jan Janda**. Budeme na něj vzpomínat s láskou.

Za pozůstalé dcera Mgr. Michaela Duda Jandová

NABÍDKA



Stavební bytové družstvo Děčín nabízí:

- od 1. 2. 2018 k pronájmu nebytový prostor, ul. Prokopa Holého 125/25, Děčín 4 s plochou 72,1 m² (dříve herna).

Podrobnější informace na email: sekretariat@sbddecin.cz

Společenská rubrika



Na závěr tohoto čísla ZPRÁVODAJE SBD Děčín, nemůžeme naše čtenáře ochudit o jednu společenskou událost, která se bezprostředně dotýká našeho pana ředitele.

V sobotu 22. června 2019 v 15 hodin ve Velké Veleni si řekli své ANO, před více jak šedesátkou pozvaných hostů, Dita a Jiří Chárovi... Gratulujeme!

Redakce Zpravodaje

Ukrajina zakázala růst ceny tepla



Ukrajinská vláda stanovila cenový strop pro ceny tepla, které platí tamní domácnosti. Již před tím zakázala zdražovat také plyn koncovým zákazníkům.

Ukrajinský premiér Volodymyr Hrojsman (na snímku) jasně prohlásil, že podle něho jsou ceny stanovované jednotlivými dodavateli tepla nepřiměřeně vysoké.

„Každý měsíc lidé přepílají monopolům za teplo a teplou vodu. Toto tolerovat nebudeme,“ uvedl doslova ukrajinský premiér.

Revizi cenových tarifů za teplo slíbil i prezident země Volodymyr Zelenskyj, který se své funkce ujal teprve minulý měsíc.

Zdroj oenergetice.cz

Upozornění na ukončení možnosti hotovostních plateb

Dovolujeme si vás upozornit, že z důvodu nutných organizačních změn v souvislosti s transformací družstva na převážně správcovskou činnost, elektronických evidencí tržeb (EET) a s omezeními vyplývajícími z evropského nařízení o ochraně osobních údajů GDPR došlo k ukončení možnosti hotovostních plateb. Vedení družstva děkuje za pochopení.



ŠENÍ POKLADNÍHO MÍSTA.

Od 1. 5. 2019 tak již není možné provádět hotovostní platby na pokladně v sídle družstva. Všechny platby se budou provádět výhradně bezhotovostním stykem, to je převodem na účet příjemce platby.

Vedení družstva děkuje za pochopení.

PRODEJ POZEMKŮ NA ZAHRÁDKY

v lokalitě Stará chmelnice Chrochvice. Číslo pozemků 538 o výměře od 500 m².

Možnost napojení na vodu i elektřinu.

Cena za 1 m² - 325 Kč.

Informace na tel.: 775 988 973



Chcete být úspěšným technikem v dynamickém elektro oboru?

Naše společnost je zaměřena na opravy a výstavbu nových vedení pro distribuční společnosti v napěťové hladině od NN do VN

Elektromontér, montér distribučních zařízení

Pozice je vhodná i pro čerstvé absolventy bez potřebné praxe.

**jerabek@inel.cz,
+420 602 489 663**



Vaším denním chlebem bude následující:

Realizace montáží elektro
Práce na významných zakázkách pro distribuční společnosti
Reportování odvedené práce

Výsledkem Vaší práce bude:

Kvalitně odvedená a předaná práce
Realizované zajímavé projekty přímo v terénu

Co potřebujete:

Nadšení pro oblast elektrotechniky
ŘP sk. B – aktivní řidič případně vyšší
Touhu dotahovat realizace do konce

Výhodou, ale nikoliv podmínkou:

Vyhláška 50, § 6 a 7
Zájem o uvedené technologie

Co u nás získáte?

Většinu práce budete realizovat v terénu
Práce na jednu směnu, stravenky, finanční odměny
Zaučíme Vás v oblastech, kde se necítíte silní a dáme Vám maximální podporu