



# **ZPRAVODAJ**

*č. 1/2011*

**ČERVEN 2011 - Určeno pro potřebu samospráv, jejich členů,  
pro potřebu společenství vlastníků ve správě družstva a  
jejich členů**

(Ustanovení vyplývající z těchto vztahů se použijí přiměřeně)

## **Obsah:**

### **1. Informace ÚOČV**

Shromáždění delegátů

Usnesení SD 31.3.2011

Uzavření správy

Portál SBD pro samosprávy a SVJ

Změna vlastníka bytu

Přiznání k dani z nemovitosti

Změna výboru společenství nebo pověřeného vlastníka

### **2. Informace EÚ**

Inkaso-nová služba plateb předpisů

### **3. Informace PTÚ**

Vypínání analogového vysílání ČT - 30. 6. 2011

Multiplex 3 - vysílání

Stavební úpravy

Zelená úsporám - informace SČMBD

Komíny

*Za obsah zveřejněných příspěvků odpovídají jejich autoři*

### **Shromáždění delegátů**

Dne 31. 3. 2011 se uskutečnilo shromáždění delegátů. Tohoto shromáždění delegátů se zúčastnilo 80% delegátů. Na tomto jednání mimo jiné byly schváleny výsledky hospodaření družstva za r. 2010, které vykázalo zisk ve výši Kč 11 000,-. Pro informaci přikládáme zprávu předsedy představenstva z tohoto shromáždění - příloha č. 1.

*Kleprlíková Eva  
ved. ÚOČV*

### **Usnesení ze shromáždění delegátů konaného dne 31. 3. 2011**

Shromáždění delegátů

#### ***A/ Schvaluje:***

1. Zprávu o činnosti představenstva SBD Chrudim
2. Zprávu o činnosti kontrolní komise SBD Chrudim
3. Zprávu o výsledku hospodaření za rok 2010
4. Návrh na rozdělení zisku
5. Návrh plánu na rok 2011
6. Návrh směrnice č. 1/2011 o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě

#### ***B/ Bere na vědomí***

1. Zprávu mandátové komise
2. Zprávu o výsledku auditu

#### ***C/ Ukládá***

1. Zveřejnit usnesení ze shromáždění delegátů na webových stránkách družstva a v nejbližším vydání Zpravodaje SBD

*Kleprlíková Eva  
ved. ÚOČV*

### **Uzavření správy SBD Chrudim**

Správa Stavebního bytového družstva Chrudim bude v II. pololetí r. 2011 uzavřena v těchto dnech:

**pondělí 4. 7. 2011**  
**pátek 18. 11. 2011**

*Kleprlíková Eva  
ved. ÚOČV*

### **Portál SBD pro samosprávy a SVJ**

V rámci rozšíření služeb pro naše družstevní domy a společenství vlastníků jednotek jsme připravili internetový portál pro styk s veřejností. Tento portál slouží výborům samospráv a SVJ. Přístup na tento portál mají zaregistrovaní zástupci domů přes naše webové stránky.

Zástupci domů mají přes portál přístup na své domy, kde si najdou nejen informace o bydlících, ale i ekonomické a technické informace domu - např. obsazení jednotlivých bytů - jména, kontakty na jednotlivé bydlící, předpis měsíčních plateb na byt, informace o platební morálce

jednotlivých nájemců a vlastníků, náhled zůstatku dlouhodobé zálohy na opravy a investice včetně tvorby a čerpání, smlouvy o dílo, údaje o provedených a plánovaných kontrolách a revizích dle příslušných zákonů a vyhlášek.

***Pokud máte zájem o tento přístup, obraťte se osobně na p. Kleprlíkovou Evu nebo e-mail: kleprlikova@sbdchrudim.cz.***

V současné době technické oddělení doplnilo údaje o evidenci měřidel, evidence je doplněna pouze u domů, které nám dodaly konečné stavy k 31. 12. 2010.

**Návod k postupu při hledání :**

***MENU 1. Přehled domů a bytů***

***-funkce Byty/Garáže***

***-funkce Evidence měřidel.***

***Pokud se nic neobjeví, musí se nastavit***

***funkce /-parametry zobrazení na aktivní nebo všechna měřidla, pak se rozkliknutím každého měřidla (nebo funkcí Odečty) objeví odečty měřidel.***

**Evidence měřidel (portál) je naplněna u samospráv:**

204,225,244,246,261,263,264,265,293,298,299,455,469,470,471,472,486,495,497,500,501,502,  
566,570

**a SVJ:**

214,217,223,232,234,238,240,243,245,252,253,260,281,294,295,296,301,302,313,314,366,376,  
385,420,421,445,467,468,561,562,574,610,619.

*Kleprlíková Eva  
ved. ÚOČV*

### **Změna vlastníka jednotky**

Upozorňujeme vlastníky bytů na povinnost oznámit **správci** jakoukoli změnu vlastníka bytu, kterou je třeba vždy doložit úředním dokladem - registrovanou kupní nebo darovací smlouvou, rozhodnutím o dědictví s vyznačením nabytí právní moci, dohodou o vypořádání SJM apod.

*Hnátová Michaela  
ref. ÚOČV*

### **Přiznání k dani z nemovitosti**

***Po převodu bytu, garáže či pozemku (dále jen nemovitosti) do osobního vlastnictví se podává přiznání k dani z nemovitosti finančnímu úřadu následující rok po převzetí smlouvy z katastrálního úřadu a to nejdéle do 31. ledna.***

*Kleprlíková Eva  
ved. ÚOČV*

## **Změna výboru společenství nebo pověřeného vlastníka**

Pokud uplyne volební období členů nebo člen rezignuje na funkci v orgánu společenství, je zapotřebí provést novou volbu. **Stále se opakují chybné zápisy ze shromáždění vlastníků. Shromáždění vlastníků pouze volí členy výboru společenství nikoliv předsedu a místopředsedu.**

**Volbu předsedy a místopředsedy mohou volit pouze zvolení členové výboru na první schůzi výboru společenství. Upozorňujeme, že pokud Shromáždění vlastníků provede chybnou volbu, nelze tuto změnu provést v Obchodním rejstříku.**

***Vzory zápisu ze Shromáždění vlastníků a zápisu ze schůze výboru společenství budou k dispozici na našich webových stránkách v menu - dokumenty - ke stažení.***

*Kleprlíková Eva  
ved. ÚOČV*

## **INKASO - nová služba plateb předpisů**

SBD Chrudim nabízí všem uživatelům bytů možnost výběru měsíčních předpisů úhrad za užívání bytu a roční vyrovnání zálohových plateb prostřednictvím inkasa z jejich bankovních účtů. Svolením k inkasu odpadá uživatelům nutnost měnit výši trvalého příkazu vždy při změně předpisu (poplatek za transakci je někdy vyšší než vlastní úprava předpisu).

Kdo bude mít zájem o tuto rozšířenou formu úhrad, má možnost se informovat na odd. nájmu - tel. číslo - 462 111 807, 462 111 808, 462 111 809, příp. své dotazy zasílat na e-mail SBD Chrudim - kramarikova@sbdchrudim.cz  
brychnacova@sbdchrudim.cz  
caslavkova@sbdchrudim.cz

*Popílková Marta  
ekonom SBD*

## **Vypínání analogového vysílání ČT – 30. června 2011**

Česká televize připravuje dosud nejrozsáhlejší vlnu vypínání analogových vysílačů v historii české televizní digitalizace.

Ve čtvrtek 30. června 2011 se definitivně odmlčí 9 analogových vysílačů velkého výkonu: Brno – Kojál, Hodonín – Babí lom, Hradec Králové – Krásné, Liberec – Ještěd, Mikulov – Děvín, Rychnov nad Kněžnou – Litický Chlum, Svitavy – Kamenná Horka, Turnov – Černá hora a Žďár nad Sázavou – Harusův vrch. Jejich signály budou od 23. týdne označeny známým piktogramem v podobě čtyř čtverečků vpravo dole na obrazovce a průběžně se objevující textovou lištou s informacemi o nezbytném přechodu na digitální příjem. Po skončení vlastního vysílání pak divákům zůstane na obrazovkách ještě následující den 01.07.2011 výrazné textové upozornění.

Podle průzkumu Národní koordinační skupiny pro digitální vysílání v ČR nepřešlo na Trutnovsku na digitální vysílání téměř čtvrt milionu občanů a hrozí jim, že po vypnutí analogu přijdou o možnost sledovat televizní programy. Ti, kteří ještě sledují analogové vysílání, žádám, aby přechod na digitál nenechávali na poslední chvíli. Digitální vysílání již dlouho běží a není důvod přechod odkládat.

Multiplex 3 chce vysílat i z Ještědu, Krásného a znojemské Kraví hory.

Tři další vysílače – Ještěd, Krásné a Kraví hora, základní síť multiplexu 3 kvůli Primě love se chtějí přidat k plánovaným 13 vysílačům velkého výkonu České radiokomunikace. Multiplex 3 bude na těchto vysílačích zahájen v noci z 30. listopadu na 1. prosince 2011.

Severin Jiří  
ved. PTÚ

### **Stavební úpravy – způsob podávání žádostí (ohlášení) při provádění stavebních úprav pro nájemníky a vlastníky bytů v družstevních domech ( týká se též družstevních bytů v SVJ )**

Pokud se jedná o stavební úpravy, kterými se nezasáhne do nosných konstrukcí objektu, nezmění se vzhled ani způsob využití stavby ( bytové jednotky ) a jejich provedení nebude negativně ovlivňovat požární bezpečnost stavby, není třeba tyto stavební úpravy oznamovat stavebnímu úřadu. Tyto stavební úpravy je nutné oznámit písemně technickému úseku Stavebního bytového družstva.

Stavební bytové družstvo má právo v určitých případech požadovat posouzení stavebních úprav statikem. V případě vybourání stávajícího bytového jádra a jeho nahrazení sádkartonovými konstrukcemi, nebo plynosilikátovými tvarovkami (Ytong) max. tl. 75mm. bez změny dispozice stačí souhlas Stavebního bytového družstva. Musí být ale zachována dispozice bytové jednotky.

V případě nahrazení bytového jádra konstrukcemi z plynosilikátových tvarovek větší tl. než 75 mm (Ytong), nebo vyzdívkami z keramických tvarovek (Porotherm, Heluz) je nutné posouzení statikem z důvodu únosnosti stropní konstrukce.

V případě výměny oken za okna kvalitnější, ale vzhledově stejná stačí souhlas Stavebního bytového družstva.

Při stavebních úpravách, kdy dojde ke změně dispozice bytové jednotky (zazdění dveřních otvorů, vybourání nových dveřních otvorů, posunutí přiček atd.), je třeba podat ohlášení stavebnímu úřadu. K ohlášení stavby je třeba přiložit projektovou dokumentaci, která bude vypracována autorizovaným inženýrem v oboru pozemních staveb. Tato dokumentace musí také obsahovat zprávu požárně bezpečnostního řešení stavby. Dále je nutné k ohlášení přiložit souhlas Stavebního bytového družstva (technické komise ), kladné vyjádření Hasičského záchranného sboru. Vše pak již závisí na stavebním úřadu.

Výměny podlahových krytin, nebo rozsáhlejší opravy omítek jsou považovány za opravné a udržovací práce není proto nutné je ohlašovat stavebnímu úřadu. Tyto práce je však nutné nahlásit písemně na technický úsek Stavebního bytového družstva.

V případě zasklívání lodžií dochází ke změně vzhledu stavby a je proto nutné podat ohlášení stavebnímu úřadu. K ohlášení stavby je třeba přiložit projektovou dokumentaci, která bude vypracována autorizovaným technikem v oboru pozemních staveb. Tato dokumentace musí také obsahovat zprávu požárně bezpečnostního řešení stavby. Dále je nutné k ohlášení přiložit souhlas Stavebního bytového družstva.

Způsob oznámení stavebnímu úřadu se může lišit v závislosti na výkladu stavebního zákona jednotlivými pracovníky stavebního úřadu (myšleno v místě dotčené stavby).

Formuláře na **žádost o povolení stavebních úprav (nájemník)** a **oznámení o provedení stavebních úprav (vlastník)** jsou k dispozici na Stavebním bytovém družstvu (technické oddělení) nebo na webových stránkách SBD Chrudim.

## *Družstevní dům*

### ***Vlastník***

podá pouze **oznámení** na SBD  
(SBD se nevyjadřuje)

### ***Družstevník***

musí **požádat** SBD  
(čeká na vyjádření SBD)

## ***SVJ***

### ***Vlastník***

na vědomí samosprávě SVJ  
(SBD se nevyjadřuje)

### ***Družstevník***

musí **žádat** SBD  
(čeká na vyjádření SBD)

*Severin Jiří  
ved. PTÚ*

## **Zelená úsporám - informace SČMBD**

Vláda projednala další postup v programu Zelená úsporám, který ministr životního prostředí Tomáš Chalupa představil široké veřejnosti. Hlavní a pozitivní informací je to, že budou uspokojeni všichni žadatelé s řádně vyplněnými žádostmi. Na všechny žádosti doposud schválené a žádosti před schválením jsou finanční prostředky k dispozici a budou co nejdříve proplaceny. U žádostí, které jsou neúplné, budou žadatelé osloveni dopisem a vyzváni k doplnění. Jak budou přicházet doplněny, tak budou postupně kontrolovány a správně doplněné žádosti propláceny v souladu se stavem finančních prostředků SFŽP.

Po téměř tříměsíčním období je v celém programu Zelená úsporám jasno a ministerstvo může žadatelům přesně prezentovat, jaký bude další postup. Dosud se v programu pohybuje 79 093 žádostí. Aktuálně je schváleno celkem 37 477 žádostí. Dalších 24 717 žádostí je úplných a před schválením. Tyto dvě skupiny žádostí jsou v pořádku a budou proplaceny.

Od vyhlášení programu do 31. 12. 2010 bylo ze SFŽP ČR již profinancováno 13 500 žádostí o podporu v celkové výši 2 002 mil. Kč. Od 1. 1. 2011 do 15. 4. 2011 bylo profinancováno dalších 12 000 žádostí o podporu ve výši 2 284,0 mil. Kč. V rámci Programu Zelená úsporám byla žadatelům zatím proplacena částka v celkové výši 4 286,0 mil. Kč. Za první tři měsíce tohoto roku byla žadatelům profinancovaná vyšší podpora, než v letech 2009 a 2010 dohromady.

Celkem 16 612 žádostí je nesprávně vyplněných, tedy neúplných. U těch budou žadatelé vyzváni během dvou týdnů dopisem k doplnění. Na opravu budou mít 60 dnů. Pokud žadatelé nebudou na tuto výzvu reagovat, jejich žádost nebude dále administrována. „Podle našich výpočtů jsme schopni vyplatit všechny řádně vyplněné žádosti. Žadatelé s neúplnými žádostmi budou vyzváni k opravě. Postupně se budeme snažit prostředky fondu naplňovat a také dodatečně opravené žádosti postupně proplácet. Naším cílem je, aby se dostalo postupně na všechny," uvedl Tomáš Chalupa, ministr životního prostředí.

### **Zdroje financování**

Uskutečněné audity a kontroly v minulých měsících ukázaly, že v současné době chybí v programu téměř 8 miliard Kč. Ministerstvo proto navrhlo systémová opatření, která povedou k zajištění vyrovnaného stavu.

První z opatření je úplná redukce segmentu veřejné budovy, čímž dojde k úspoře 4 miliardy korun. Dále se předpokládá, že kontrolou všech typů žádostí se ušetří miliarda korun. Dalších 600 milionů korun lze očekávat prodejem emisních povolenek do Japonska a Německa a 250 milionů korun snížením technické asistence.

Podle předběžných odhadů získá fond na vyrovnání záporné osmimiliardové bilance příjmy ve výši 7,5 miliardy korun. Ty půjdou na postupné proplácení opravených žádostí. Zbývající částku 500 milionů korun bude fond dále hledat.

Severin Jiří  
ved. PTÚ

## Komíny

Vzhledem k problémům s užíváním komínů, které se vyskytují na domech, kde proběhla plynofikace podáváme tuto informaci:

Někteří bydlící uvolněný průduch používají pro odtah od kuchyňské digestoře. Toto využití nepoužívaného komínu je bez úpravy nepřípustné! Při kolaudaci domu tento průduch byl zkolaudován jako komín, nadále bude sloužit jako funkční nebo nepoužívaný komín. U nefunkčního komínu je nutné podle nařízení vlády č. 91/2010 Sb. ústí komínu zabezpečit proti vnikání dešťové vody a ve všech místech připojení spotřebičů paliv musí být řádně označen tabulkou s nápisem "MIMO PROVOZ". U takto nepoužívaných komínů se pravidelné kontroly a čištění neprovádí.

Změnu komínu na větrací šachtu lze provést za podmínek souhlasu všech vlastníků a vyvložkování původního komínu (mastné páry z digestoře mohou rozpouštět usazené saze a barvivo pak může prostupovat zdivem do malby obytných místností). Po vyvložkování bude v pasportizaci komínů (která se bude dle ČSN 734201 na každý dům zpracovávat) na legendě domu označen jako větrací šachta. **Bez splnění těchto podmínek nelze komín využívat jako větrací šachtu.**

Severin Jiří  
ved. PTÚ

## **Vážení delegáti a vážení hosté!**

Dnešní zpráva o činnosti představenstva za minulé období bude tradičně obsahovat řadu čísel a informací. Jak jsem uváděl v minulých zprávách, naše SBD patří k družstvům s největším počtem převedených bytů do vlastnictví v bývalém východočeském kraji. Z celkového počtu 5 136 spravovaných bytových jednotek (v r. 1996), které jsme měli ve vlastnictví, bylo ke konci roku 2010 převedeno 4 085 bytů, což představuje 80 %. Z výše uvedených čísel je patrné, že se stáváme správcem cizího majetku, který nelze bohužel již spravovat na družstevních principech. Jestli dovolíte, budu pokračovat v číslech, které se týkají SBD. K 31.12.2010 jsme měli 1 449 členů a spravovali jsme 257 bytů ve vlastnictví jiných subjektů.

Představenstvo se scházelo ke svým pravidelným měsíčním jednáním po celý rok a téměř se stoprocentní účastí členů. V loňském roce bylo jedno mimořádné jednání představenstva, a to na základě schválení nutných opatření k přípravě plánu na rok 2011. Na tomto mimořádném představenstvu byla schválena nová organizační opatření, která měla za následek mimo jiné propouštění zaměstnanců. Budu pokračovat v číslech, která vám osvětlí naši ekonomickou situaci. V loňském roce nedošlo k takovým situacím jako je neschopnost splácet své závazky, nemít na mzdy, nebyli jsme nuceni uzavírat ani žádné splátkové kalendáře pro nedostatek finančních prostředků. Celkový hmotný majetek SBD je 270 924 000 Kč. Hodnota tohoto majetku se snižuje z důvodu převodu bytů do vlastnictví. Finanční majetek činil k 31.12.2010 102 735 000 Kč. Nedělitelný fond je ve výši 9 702 000 Kč.

Vývoj stavu pohledávek po lhůtě splatnosti ukazuje na mírné zvýšení oproti předcházejícím létům, ale dle mého názoru zůstává přinejmenším na stejné úrovni, protože se zvyšují fondy oprav domů, a to hlavně z důvodu zateplování a rekonstrukcí výtahů.

Jako každoročně i letos vás seznámím se stavem legislativy k družstvům. Občanský zákoník, který podle posledních informací již obsahuje dva a půl tisíce paragrafů, má vstoupit v platnost od 1. 1. 2013. Obchodní zákoník, který už ponese nový název Zákon o obchodních společnostech a družstvech, bude řešit jenom vztahy v těchto právnických osobách. Zákon č. 72/1997 Sb. o vlastnictví bytů má být zrušen a ustanovení mají být začleněna do nového občanského zákoníku. Nemít vlastní zákon bude mít řadu nevýhod, např. že ustanovení budou příliš obecná a výklady soudů budou nepředvídatelné.

V další části mé zprávy vás seznámím se stavem dotací na opravy bytových domů. Projekt „Zelená úsporám“ jak víme, skončil mezinárodní ostudou a odvoláním jednoho ministra životního prostředí. Podle posledních informací vydaných ministrem životního prostředí budou až do konce letošního roku vyřizovat přijaté žádosti, jejichž příjem byl již na podzim loňského roku zastaven. V roce 2012 dojde k nastavení nových pravidel a v roce 2013 by se měl program znovu otevřít. Zda se tak stane, vám nikdo nemůže zaručit. Program „Nový panel“ je značně omezen nízkou dotací ze státního rozpočtu, protože náš ministr financí zastává názor „ať si každý opravuje svoje za svoje!“. Pravděpodobně dochází k nějaké změně, protože v měsíci březnu letošního roku byl odvolán ředitel tohoto fondu dr. Wágner. Nevíme, zda výsledkem nebude tzv. zelená banka, což je nápad ministra financí Kalouska o sloučení všech dotací do jedné banky nebo pod jednu střechu a s jedinými pravidly.

Více informací o hospodaření družstva v minulém roce máte v materiálech. Zprávu podá ekonomka družstva paní Popílková. Já bych rád předeslal, že rok skončil s kladným hospodářským výsledkem, což nebylo vzhledem k celkové ekonomické situaci vůbec jednoduché. V minulých letech jsme byli zvyklí na vyšší zisk. Loňský propad byl zaviněn neplánovaným vyplácením odstupného propuštěným zaměstnancům. Doufejme, že přijatá opatření povedou opět k lepším výsledkům.

Na závěr mi dovoluňte poděkovat všem, kteří se podíleli na práci družstva, zaměstnancům, členům orgánů i družstevníkům.

V Chrudimi dne 31. 3. 2011

Mgr. Ondřej Ševčík v.r.  
předseda představenstva