

# INFORMAČNÍ LIST

## č. 90/2024 – družstevní domy



*Představenstvo Bytového družstva Svitavy v souladu s uzavřenou dohodou o správcovství Vás žádá o spolupráci a zabezpečení těchto úkolů*

- a/ zabezpečit účast zástupce samosprávy na jarních aktivech předsedů samospráv
- b/ svolat schůzi samosprávy a projednat Inf. list č. 90, vč. Příloh

**Termín: do 19.5.2024**

- c/ zaslat zápis, včetně vratných hlášení z členské schůze samosprávy

**Termín: nejpozději do 22.5.2024 !**

**Ing. Viktor Nováček, v.r.**  
**předseda Bytového družstva Svitavy**

### **INFORMACE o konání aktivů předsedů samospráv**

*Představenstvo družstva **s v o l á v á** aktivity podle lokalit takto :*

<b>23.4.2024</b>	<b>/ úterý /</b>	<b>15,30 hod.</b>	<b>Litomyšl - rest.SLUNCE</b>
<b>24.4.2024</b>	<b>/ středa /</b>	<b>15,30 hod.</b>	<b>Jevíčko - Hotel Morava</b>
<b>25.4.2024</b>	<b>/ čtvrtek /</b>	<b>15,30 hod.</b>	<b>Polička-rest.THT Palackého nám. 16</b>
<b>29.4.2024</b>	<b>/ pondělí /</b>	<b>15,30 hod.</b>	<b>Svitavy - rest. ASTRA/aut.nádr.</b>

Pro obvod Moravská Třebová se aktiv předsedů samospráv koná dne 24.4.2024 v Jevíčku, případně ve Svitavách, a to 29.4.2024 .

**Informace o SD : Shromáždění delegátů BD Svitavy se bude konat dne 29.6.2024 a delegáti BD Svitavy budou pozváni na shromáždění delegátů samostatnou pozvánkou !**

## **Obsah informačního listu :**

- Informace ekonomického úseku... .....str. 2-15
- Informace úseku správy družstva , referátu org. právního a členských a bytových záležitostí.....str. 16-18
- Informace technického úseku.....str. 18-23

## **Přílohy:**

- **Zápis z členské schůze samosprávy**
  - **Dohoda o provedení práce – I. pololetí 2024**
  - **Dohoda o provedení práce – II. pololetí 2024**
  - **Informace o obsahu právního vztahu – I. pololetí 2024**
  - **Informace o obsahu právního vztahu – II. pololetí 2024**
  - **Rozvrh pracovní doby – I. pololetí 2024**
  - **Rozvrh pracovní doby – II. pololetí 2024**
  - **Rozpis ročních odměn**
  - **Plán oprav na rok 2024**
  - **Vratné hlášení k plánu oprav na rok 2024**
- 

## **Informace z ekonomického úseku – družstevní domy**

Níže naleznete informace týkající se ekonomické oblasti družstva, jedná se o informace k vyúčtování služeb za rok 2023, ceny energií, stavy dlouhodobé zálohy a dohody o provedení práce pro správce.

Pokud máte dotazy k problematice uvedené v tomto informačním listu, kontaktujte správní aparát družstva, kontakty na jednotlivé pracovníky družstva jsou uvedeny v informačním listu. Od ledna letošního roku přibyla na ekonomickém úseku nová posila pí. Římalová, která bude zpracovávat mzdovou agendu pro družstevní domy i společenstva vlastníků. V následujících měsících dojde k personální obměně i na referátu vyúčtování služeb, kdy nastoupí nová pracovnice na zkrácený úvazek. Náplní její práce bude zpracování dodavatelských faktur za energie a související administrativní činnosti.

## **Hospodaření družstva v roce 2023**

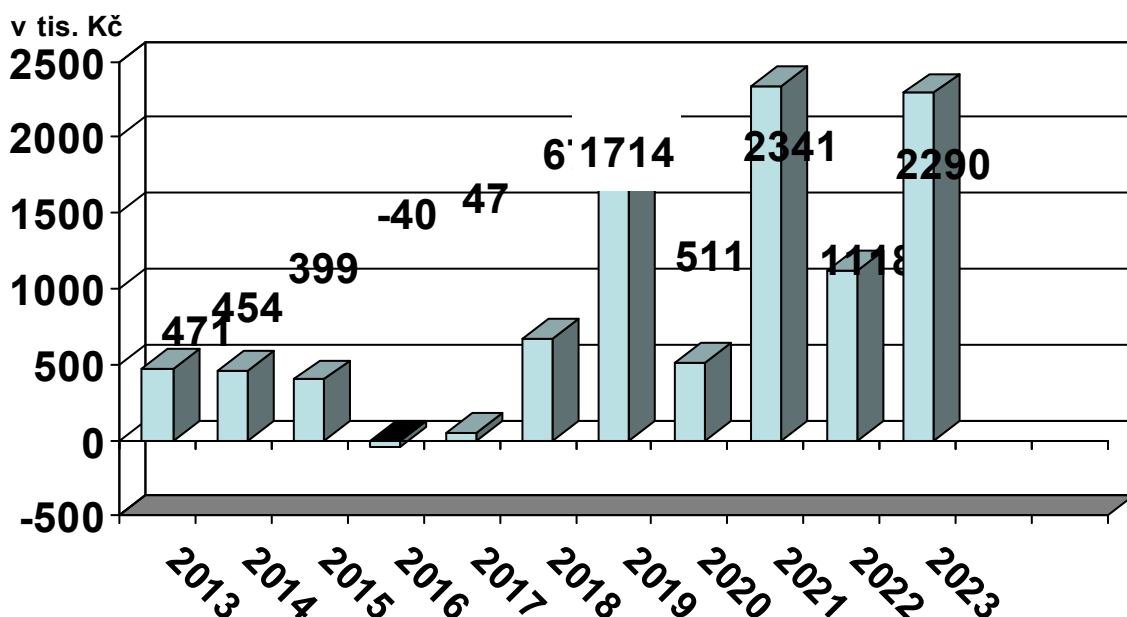
Hospodaření družstva v uplynulém roce skončilo se ziskem, kladného hospodářského výsledku družstvo dosáhlo vlivem více faktorů. Jedním z nich, stejně jako v roce minulém, byl příjem za výkon funkce předsedy společenství vlastníků, kterou v současné době družstvo zastává již ve 24 společenstvích. Také díky vysokému počtu žádostí o převod bytů do vlastnictví členu, což kopíruje trend několika posledních let. Nezanedbatelným byl také výnos z dodatečných příjmů družstva, které činilo zhodnocení volných finančních prostředků družstva na termínovaných vkladech a spořicíh účtech. Díky těmto aspektům bylo hospodaření družstva ukončeno se ziskem ve výši 2,2 mil. Kč před zdaněním, což je výrazně lepší výsledek, než bylo plánováno. Klíčové ukazatele běžných nákladů střediska správy byly dodrženy. Díky kladnému hospodářskému

výsledku v roce 2024 nebude nutné čerpat přiděly do fondů družstva z rezerv.

### **Hospodářský výsledek 2024 a porovnání s plánem**

Hospodářský výsledek v tis. Kč (před zdaněním)	Rok 2023	Plán 2023	Rozdíl skutečnost a plán
Hospodaření družstva	2 290	106	2 184

**Graf č. 1 – Hospodářské výsledky družstva v letech 2013 - 2023**  
(před zdaněním)



### **Finanční situace družstva**

Naše družstvo drží dostatečné finanční prostředky na provoz a údržbu všech spravovaných bytových domů i na svůj běžný provoz. Hospodaření družstva bylo v uplynulých deseti letech, kromě mimořádného roku 2016, vždy v zisku a vytvořilo dostatek rezerv do budoucna, jak na fondech samospráv, tak i na nerozděleném zisku.

**Družstvo eviduje vnitropodnikové půjčky ve výši 3,9 mil. Kč na revitalizaci nepanelových domů a sanaci panelového domu,** které splácí měsíčně družstvu samosprávy těchto bytových domů. V loňském roce došlo k doplacení půjček na rekonstrukci výtahů.

Problémem, který družstvo řeší trvale, jsou dlužníci nájemného a dluhy vlastníků bytů vůči družstvu. Družstvo ve spolupráci s advokátní kanceláří vynakládá maximální úsilí k vymáhání svých pohledávek, sleduje exekuční a insolvenční rejstříky. Celková výše pohledávek na nájemném a příspěvcích vlastníků k 31. 12. minulého roku činila 358 tis. Kč (k 31.12.2022 298 tis. Kč). Z celkové sumy 358 tis. Kč se jedná o 109 tis. Kč, které jsou po splatnosti a které družstvo ve spolupráci s advokátní kanceláří vymáhá. K výraznějšímu nárůstu výše dluhů nedochází především díky skutečnosti, že po ustavení společenstev vlastníků, vznikají dluhy SVJ, nikoliv družstvu. Ke snižování pohledávek družstvo vytvořilo účetní rezervy, jejichž aktuální výše činí 270 tis. Kč, v této výši je možné odepsat nedobytné pohledávky.

Díky předchozímu dobrému hospodaření družstva a těmto vytvořeným rezervám nejsou momentálně dluhy finančním rizikem pro další fungování družstva.

Konečná zpráva o hospodaření družstva bude předložena shromáždění delegátů ke schválení včetně účetní závěrky a návrhu na rozdělení zisku.

### **Stavy vybraných fondů družstva**

<b>Položky</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nerozdělené zisky minulých let	5 219	5 219	4 892	4 892	4 427	4 427
Nedělitelný fond celkem	5 626	5 626	5 626	5 626	5 626	5 626
<b>Celkem tis. Kč</b>	<b>10 845</b>	<b>10 845</b>	<b>10 053</b>	<b>10 053</b>	<b>10 053</b>	<b>10 053</b>

Výše uvedené vytvořené rezervy jsou pojistkou stability a jistoty pro členy družstva, že družstvo bude schopno pokrýt budoucí případné méně příznivé období z vytvořených rezerv bez finančních dopadů na své členy.

### **Hospodaření samospráv**

Hospodaření samospráv bylo vyrovnané a náklady na údržbu a opravy byly čerpány z fondů dlouhodobé zálohy příslušných domů.

V uplynulém roce byla prováděna běžná údržba a opravy v souladu s plánem oprav jednotlivých samospráv. Opět jsme pokračovali v investičních akcích do vyšší kvality bydlení, družstvo zajistilo realizaci sanace fasád na jednom družstevním panelovém domě a na třech panelových domech pro společenství vlastníků jednotek. Tyto investice byly hrazeny z dlouhodobé zálohy domů.

### **Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu za všechny družstevní objekty**

<i>Údaje v tis. Kč</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Počáteční stav k 1.1.	<b>50 787</b>	<b>52 488</b>	<b>53 006</b>	<b>52 367</b>
Tvorba z nájemného a příspěvků vlastníků	14 244	22 997	19 567	21 453
Čerpání - realizované opravy a údržba domů	-7 434	-4 357	-10 685	-6 911
Čerpání – realizované sanace panelových domů	-1 387			-3 237
Čerpání – zateplení nepanelových domů			-2071	
Půjčky od BD (+poskytnuté/-splátky)	-115	-115	829	414
Převod prostředků vlastníků na SVJ	-1 504	-20 226	-8 158	-11 080
<b>Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.</b>	<b>54 591</b>	<b>50 787</b>	<b>52 488</b>	<b>53 006</b>
Z toho stav DZ u bytů BD v SVJ	18 265	9 844		

Přehledy hospodaření jednotlivým samosprávám za dům (přehled o zůstatku, tvorbě a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu) zasíláme správcům k předání informace členům-nájemcům a vlastníci bytových jednotek obdrží podíl dlouhodobé zálohy připadající na jejich byt současně s vyúčtováním služeb za předcházející rok.

## **Výhled hospodaření družstva na rok 2024**

### **Celkové hospodaření družstva, středisko výtahů**

V letošním roce jsme sestavili plán s kladným výsledkem hospodaření, díky snižující se ceně plynu a elektřiny, očekáváme snížení nákladů za energie. Vzhledem k vyššímu počtu pracovníků správního aparátu dojde adekvátně ke zvýšení mzdových nákladů, z tohoto důvodu budeme náklady v ostatních oblastech intenzivně regulovat, abychom hospodářsko-finanční plán družstva dodrželi. Očekáváme zvýšení provozních výnosů, kdy dojde k odprodeji pozemků z majetku družstva, také v tržbách za vlastní výkony, díky výkonu funkce předsedy SVJ a správě datové schránky pro SVJ. Finanční výnosy jsou zajištěny díky uložení finančních prostředků na termínovaných vkladech, čímž dojde k zajištění dodatečných příjmů. ČNB postupně snižuje úrokové sazby, což hospodaření v letošním roce ovlivní jen okrajově, jelikož úrok na termínovaných vkladech je garantován po celou dobu úločky.

Zásadní položkou výnosů družstva je správní poplatek, který v letošním roce činí 5,2 mil. Kč, očekáváme vysoký počet žádostí o převod bytů do vlastnictví členů a s tím související příjem za tuto agendu, kalkulujeme s částkou 1,1 mil. Kč, pro zvýšení příjmů družstvo pronajímá nebytové prostory ve správní budově, které jsou v současné době plně obsazeny. Celkové výnosy v letošním roce předpokládáme ve výši 12,28 mil. Kč, rozpočet nákladů činí 12,25 mil. Kč.

Středisko výtahů pokračuje ve své činnosti v plném rozsahu. Středisko zaměstnává 1 pracovníka s kvalifikací pro servis a revize výtahů. Zajišťujeme komplexní služby pro všech 54 výtahů v domech našeho družstva a v domech společenství vlastníků jednotek. Opravy a dodávky náhradních dílů v režii tohoto střediska vykazují výrazně nižší ceny oproti externím firmám a na těchto úsporách profitují naše domy s výtahy.

V následující tabulce uvádíme návrh hospodářského plánu pro letošní rok:

### **Návrh hospodářského plánu družstva pro rok 2024**

<b>v tis. Kč</b>	<b>Náklady</b>	<b>Výnosy</b>	<b>Hosp. výsledek</b>
Správa družstva vč. střediska výtahy	12 253	12 275	22

Plán hospodaření družstva na rok 2024 bude předložen k projednání shromáždění delegátů, které je plánováno v měsíci červnu.

## **Plán hospodaření samospráv a stanovení nájemného z bytů – úprava výše záloh na služby**

Hospodaření samospráv plánujeme vyrovnané s tím, že finanční potřeby domů budou kryty z vybraného nájemného a dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu příslušných domů. Nájemné a příspěvky vlastníků pro letošní rok byly stanoveny s ohledem na předpokládané náklady a cenový vývoj a předpokládáme, že pokryjí všechny běžné finanční výdaje pro jednotlivé domy.

Změna výše záloh na služby budou prováděny z podnětu družstva pouze u těch uživatelů, kteří měli ve vyúčtování služeb nedoplatky vyšší než 3 tis. Kč, toto se týká uživatelů, kteří nemají ve službách teplo a ohřev TUV. Uživatelé, kterým je poskytována služba teplo a ohřev TUV, budou vzhledem ke snížení ceny tepla v roce 2024 (Svitavy, Polička) upraveny zálohy při nedoplatku vyšším než 5 tis. Kč.

V souvislosti se zvýšením daně z nemovitých věcí přibližně o 80 % od 1. 1. 2024, dojde k úpravě záloh u družstevních bytů.

Z důvodu změny sazby DPH z 10 % na 21 % u úklidu ve společných prostorách bytových domů dojde adekvátně k úpravě zálohy na úklid. Jedná se o družstevní domy, kterým tuto službu poskytuje společnost, která je plátcem daně z přidané hodnoty.

Jiné změny v předpisech plateb budou prováděny na základě písemné žádosti uživatelů bytů či samosprávy, výjimečně z jiných závažných důvodů.

## **Ceny energií, vodného a stočného v roce 2024**

U cen většiny energií došlo v letech 2022/2023 k razantnímu navýšení. Ceny na energetických burzách dosáhly svého maxima, v současné době dochází k jejich snižování.

Co se týká samotných cen energií pro naše družstvo, tak dodávky tepla z centrálního vytápění i v domovních kotelnách máme zajištěné. Vzhledem k nákupu plynu pro dálkové vytápění na letošní rok v roce 2023, dojde jen k mírnému snížení ceny tepla. Výraznější úsporu za vytápění lze očekávat až v roce 2025. Cena elektrické energie pro společné prostory je fixována do srpna letošního roku, v průběhu května dojde k výběrovému řízení na nového dodavatele. Cena vodného a stočného ve většině obcích zůstala ve stejné výši jako rok minulý. Nepříznivě se v ceně vodného a tepla odrazilo zvýšení sazby daně z přidané hodnoty. Bližší informace k cenám jednotlivých energií naleznete níže.

### **Dálkové vytápění**

#### **Ceny dálkově dodávaného tepla externími dodavateli**

*Ceny jsou v Kč za 1 GJ včetně DPH DPH 12 %, v předchozích letech DPH 10 %.*

Lokalita	Dodavatel	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
<b>Svitavy</b>	ČEZ Energo	517,5	600,07	541,31	460,35	585,85	1424,5	1204
<b>Polička</b>	TES Polička	558,9	655,5	590,26	557,92	1056	1515,8	1123,92
<b>Litomyšl</b>	ČEZ Energo (dříve ENESA)			484,77	488,17	658	662	1151,21

*\* předběžná cena pro rok 2024, konečná cena závisí také na celoročním objemu dodávek tepla*

### **Dálkové vytápění ve Svitavách**

Jednotková cena tepla kopíruje vývoj ceny plynu na energetických burzách probíhající v loňském roce. Vzhledem k poklesu ceny plynu, dojde v letošním roce ke snížení jednotkové ceny tepla. Nepříznivě konečnou cenu ovlivnilo zvýšení sazby DPH z 10 % na 12 %. Výsledná cena bude záviset zejména na celkovém objemu dodávek tepla souhrnně pro všechny odběratele ve Svitavách. Níže přikládám vyjádření dodavatele tepla ČEZ Energo, s.r.o.

*Vážení zákazníci,*

*Chtěli bychom Vám poděkovat za vaši dosavadní důvěru v této nelehké a proměnlivé době a chceme vás ujistit, že opravdu děláme vše pro to, abychom pro naše provozy zajistili dodávky zemního plynu od spolehlivých obchodníků za výhodné ceny. V průběhu příprav pro rok 2024 jsme očekávali, že dojde k citelnému snížení nákladů na plyn, které mělo být zohledněno v měsíčních zálohách. Z důvodu navýšení sazby DPH z 10 % na 12 % a cenového rozhodnutí ERÚ pro rok 2024 toto snížení nebude tak markantní, jak jsme očekávali.*

*Věříme, že i přes negativní vývoj ceny zemního plynu, na který však ČEZ Energo nemá přímý vliv, nám zachováte svou přízeň i v roce 2024.*

*S pozdravem*

*Ing. Lukáš Velký*

*Obchodní ředitel společnosti ČEZ Energo, s.r.o.*

### **Dálkové vytápění v Poličce**

Cena tepla v Poličce se v porovnání s rokem 2023 snížila o 25 %, toto snížení je také díky příznivější ceně plynu na energetické burze. Po dlouhé době je cena dálkového vytápění nejnižší v našem regionu.

### **Dálkové vytápění v Litomyšli**

Jednotková cena za dodávky tepla v Litomyšli meziročně stoupla téměř o 100 %, čímž se dostala na úroveň dodavatelů tepla v okolních městech. Společnost ČEZ Energo, s.r.o. (v minulosti ENESA) má smluvně určen jiný způsob výpočtu, tzn. pracovní cena tepla vychází ze skutečného odběru a základní platba z výše smluvního odběru, čímž v reálu dochází k úpravě konečné částky za teplo.

### **Domovní kotelny**

V červnu loňského roku družstvo proběhlo výběrové řízení na dodávku plynu pro své domovní kotelny i pro kotelny SVJ, kterým zajišťuje správu. Díky poklesu ceny plynu na energetickém trhu, byly nabídky mnohem příznivější než v roce minulém. Po zhodnocení předložených nabídek družstvo i SVJ podepsaly smlouvu na 12 měsíců se společností E.ON Energie a.s. za cenu 1 627 Kč/MWh bez DPH.

Cena plynu je zásadní položkou při dodávkách tepla, ale do konečné ceny vstupují další náklady na provoz domovních kotelen, např. revize, el. energie, opravy apod. Celkové náklady domácností však ovlivní zejména klimatické podmínky a tím dodané množství spotřebovaného tepla.

### Ceny plynu pro domovní kotelny

	2022	2023	2024
<b>Dodavatel</b>	<b>MND a.s.</b>	<b>ČEZ ESCO, a.s.</b>	<b>E.ON Energie a.s.</b>
<b>Cena za 1MWh</b>	469	2 500*	1 627

**Ceny jsou v Kč za 1 MWh bez DPH**

\*Uvedená cena je stropovaná státem.

### Co ovlivňuje jednotkovou cenu tepla pro domácnosti?

- Cena paliva používaného k výrobě tepla
- Cena povolenky na emise skleníkových plynů a poplatky za emise znečišťujících látek (u dodavatelů dálkového vytápění)
- Náklady na opravy a údržbu zařízení, mzdy a další provozní náklady
- Sazba DPH

### Spotřebované množství tepla je ovlivňováno

- Venkovní teplotou (klimatickou náročností lokality a aktuální zimy)
- Efektivitou topného systému a tepelně-izolačními vlastnostmi budovy
- Tepelnou pohodou v bytě (doporučená teplota – obytné místnosti 21 C, koupelna 24 C, chodba max. 18 C, každý 1 C představuje navýšení nákladů o 5 %)
- Spotřebou teplé vody (na jednu koupel můžeme spotřebovat stejné množství jako na každodenní sprchování za týden)

### Vodné, stočné

Ceny se liší dle lokalit a dodavatelů, uvádíme pouze stručný výběr.

### Ceny vodného a stočného v roce 2024

**Ceny jsou v Kč za 1 m3 včetně DPH 12 %, v roce 2023 DPH 10 %.**

Lokalita	Dodavatel	Vodné	Stočné	Celkem Kč / m3	Cena rok 2023	Změna ceny v %
<b>Jevíčko</b>	VHOS a.s.	61,00	59,53	<b>120,53</b>	115,38	+4,5%
<b>Litomyšl</b>	Vodovody Litomyšl	38,36	39,86	<b>78,22</b>	76,83	+1,81%
<b>Polička</b>	VHOS a.s.	50,40	55,27	<b>105,67</b>	103,78	+1,82%
<b>Svitavy</b>	Vodárenská Svitavy	50,05	54,20	<b>104,25</b>	102,39	+1,82%

Aktuální ceny v dalších obcích lze zjistit např. na (pro obce zásobované firmou VHOS, a.s.) nebo [www.vodovody.lit.cz](http://www.vodovody.lit.cz) (Litomyšlsko).

### Elektrická energie

Aktuálně je platná smlouva na dodávky elektřiny ve společných prostorách se společností Innogy Energie s.r.o., cena je fixovaná do srpna letošního roku a činí 4 279 Kč/MWh, uvedená cena je bez DPH a dalších poplatků za stálý odběrný plat, ceny za distribuci atd. V následujících měsících bude vypsáno výběrové řízení na nového dodavatele elektrické energie. Dle vývoje ceny elektřiny na energetickém trhu předpokládáme, že nová cena bude příznivější.

Vaše případné dotazy na ceny energií Vám zodpoví pracovnice referátu služeb pí. Janoušková, tel. 461 531 094.



## **Vyúčtování služeb spojených s bydlením za rok 2023**

V době vydání tohoto informačního listu intenzivně pracujeme na vyúčtování služeb pro společenstva vlastníků a domů s centrálními dodávkami tepla, kde běží reklamační lhůty na dodávky tepla a ohřevu teplé vody pro domy s centrální dodávkou tepla. Pro tyto domy bude probíhat konečné zpracování a rozeslání konečného vyúčtování po ukončení reklamační lhůty. V letošním roce bylo u menších bytových domů zpracováno konečné vyúčtování služeb pro všechny služby, včetně služeb, které zpracovává společnost Techem a reklamační lhůta běžela pro všechny služby současně.

Všichni správci domů obdrží či obdrželi nebo obdrží obálky s vyúčtováním, které obsahují následující tisky:

- **Přehled záloh a zúčtovaných nákladů na dům** – přehled pro potřebu předsedy samosprávy
- **Vyúčtování zálohových plateb za r. 2023** – pro jednotlivce, kde jsou uvedeny podrobné údaje. Vyúčtování, které nebylo předáno uživateli bytu ani vhozeno do schránky, vraťte zpět na družstvo!
- **Podpisové listiny** – tisk vyúčtování předejte uživateli bytu oproti podpisu na této listině. Podpisovou listinu vraťte zpět na družstvo nejpozději do 1. 6. 2024!
- **Přehled o stavu a pohybu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu za rok 2023 za celý dům** – přehled pro potřebu předsedy samosprávy a k projednání na schůzi domu
- **Přehled o stavu a pohybu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu za rok 2023 pro jednotlivce – vlastníky bytu** – předejte příslušným vlastníkům s vyúčtováním služeb

**Přeplatky budou poukázány do 30. června 2024 na bankovní účty nebo poštovními poukázkami. Přeplatky nebudeme vyplácet v hotovosti** (pouze pošt. poukázkou nebo na bankovní účet). Přeplatky a nedoplatky do 50 Kč budou zúčtovány v následujícím ročním vyúčtování služeb.

Poštovní složenky na úhradu nedoplatků již nejsou k vyúčtování přikládány, platební informace pro úhradu nedoplatků naleznete na vyúčtování služeb.

**Všem uživatelům, kteří mají přeplatky z vyúčtování služeb, nabízíme možnost bezplatného zaslání na zvolený bankovní účet v ČR. Zaslání přeplatku poštovní poukázkou je zpoplatněno sazbou České pošty (43 - 53 Kč) a tato částka je sražena z vyplaceného přeplatku.**

## **Přehled o stavu a pohybech a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fond oprav)**

S ročním vyúčtováním služeb jste obdrželi sestavu Přehled o stavu a pohybech dlouhodobé zálohy na opravy k 31. 12. 2023, která Vás podrobně informuje o veškerém čerpání a tvorbě prostředků na opravy a údržbu samosprávy v běžném roce s uvedením konečného zůstatku. Tento

dokument slouží ke kontrole a odsouhlasení jednotlivých položek a k předání informací o hospodaření s finančními prostředky nájemníkům a vlastníkům. V případě nejasností doporučujeme kontaktování technického či ekonomického úseku družstva.

Pro informaci vlastníků jsme zaslali spolu s vyúčtováním navíc samostatný přehled o tvorbě a čerpání prostředků na opravy a údržbu jednotlivých vlastníků (tvorba a čerpání je dáno výší spoluvlastnického podílu). Zůstatek se převádí do následujícího období na budoucí údržbu a opravy.

## **Informace určené pro správce domů a předsedy samospráv**

### **Odměny správců v roce 2024 – změny v souvislosti s novelou zákoníku práce**

Všichni zvolení správci domů obdrží stejně jako v letech minulých přílohou tohoto informačního listu vyplněné dohody o provedení práce na **1. pololetí roku 2024** s uvedenou výší odměny dle schváleného vnitřního předpisu družstva. Podepsané dohody nám neprodleně zašlete zpět na adresu družstva, případně nám je můžete předat zpět na jarních aktivech předsedů samospráv. Výplata odměn za 1. pololetí bude provedena do 15. července 2024. Doporučujeme využít možnost zaslat peníze na Váš bankovní účet (nejrychlejší a nejbezpečnější způsob), způsob výplaty a číslo účtu můžete vyznačit přímo na formuláři dohody.

Dovolujeme si Vás upozornit, že po novele zákoníku práce v loňském roce došlo k významným změnám právě u dohod o provedení práce a dohod o pracovní činnosti. Zaměstnavatel má povinnost písemně informovat zaměstnance o některých údajích a skutečnostech, které nebyly uvedeny v pracovní smlouvě. Písemná informace se týká např. bližšího upřesnění sjednaného druhu nebo místa výkonu práce zaměstnance, způsobu jeho odměňování, dovolené, rozvrhování pracovní doby, rozsahu práce přesčas, nepřetržitých odpočinků atd. Od 1. října 2023 byl obsah informace rozšířen o některé další údaje a zaměstnanec musí písemnou informaci obdržet již ve lhůtě 7 dní od vzniku pracovního poměru (tj. sjednaného dne nástupu do práce v pracovní smlouvě). **Tuto informaci zasíláme současně s dohodou o provedení práce a jedno podepsané vyhotovení zašlete zpět do sídla družstva.**

Zaměstnavatel je povinen vypracovat písemný rozvrh směn alespoň 3 dny předem. Kratší doba seznámení než 3 dny předem je možná po dohodě mezi zaměstnavatelem a zaměstnancem. Zaměstnavatel není povinen rozvrhnout jen jedním rozvrhem všechny směny na celé období, na které byla dohoda uzavřena a může původní rozvrh směn měnit. **Rozvrh pracovní doby je přiložen k informačnímu listu**, bude přílohou DPP. Žádáme o jeho odsouhlasení a po jeho podpisu odevzdání zpět na družstvo. **Dále upozorňujeme, že tyto dohody obsahují úkoly, které je potřeba k výplatě odměny splnit, zejména předání vyúčtování, uspořádání členské schůze (popř. shromáždění vlastníků) a účast na aktivu.**

Od 1. ledna 2024 bude zaměstnancům pracujícím na základě DPP a DPČ automaticky vznikat právo na dovolenou, a to v podstatě za stejných podmínek jako je tomu u zaměstnanců v pracovním poměru. Vznik práva na

dovolenou za daný kalendářní rok je podmíněn tím, že pracovněprávní vztah založený dohodou v tomto roce nepřetržitě trval po dobu alespoň 28 kalendářních dní a zaměstnanec za jeho trvání v tomto roce odpracoval pro účely dovolené alespoň 4násobek fiktivní 20hodinové TPD, tj. 80 hodin.

**Předsedové samospráv, kteří nepodepsali pro rok 2024 „Prohlášení poplatníka“ u jiného zaměstnavatele, mohou požádat o podpis tohoto Prohlášení u družstva, čímž si zajistí výraznou úsporu na dani.**

#### Změny od 1. července 2024

Nově začne platit limit, kdy příjem u **jednoho zaměstnavatele nesmí překročit hranici 25 % průměrné mzdy**. V současné době byla pro rok 2024 stanovena průměrná mzda ve výši 43 967 korun, z čehož vyplývá limit 10 500 korun. Při překročení tohoto limitu musí jak zaměstnavatel, tak zaměstnanec odvést odvody na sociální a zdravotní pojištění. Do července je stanoven limit pro odvody na sociální a zdravotní pojištění 10 000 korun.

#### Limit u vícero zaměstnavatelů

Doposud se každá dohoda brala samostatně a ty, které nepřekročily 10 tisíc korun, se ani nehlásily. To se s novelou zákoníku práce mění. Pokud dohodář pracuje souběžně na dohodu u **více zaměstnavatelů, celková výše jeho příjmů nesmí překročit 40 procent průměrné mzdy**, jinak je nutné odvést sociální a zdravotní pojištění. V roce 2024 tento limit činí 17 500 korun.

Stejně jako u předchozího limitu, i zde při překročení této 40procentní hranice vzniká povinnost uhradit sociální a zdravotní pojištění jak ze strany brigádníka, tak ze strany všech zaměstnavatelů.

**Sociální pojištění** – zaměstnavatelé uhradí 24,8 % z mezd a dohodář dalších 6,5 % a nově ještě 0,6 % za nemocenské pojištění.

**Zdravotní pojištění** – zaměstnavatel uhradí 9 % z mezd a dohodář dalších 4,5 %.

#### Povinnost hlášení do registru dohod o provedení práce

Podle novely se musí všechny dohody o provedení práce nově registrovat na České správě sociálního zabezpečení (ČSSZ), kam ji musí hlásit zaměstnavatelé. Ohlašovací povinnost musí být provedena do 8 dní od nástupu či odchodu zaměstnance. Zaměstnavatel zároveň musí prostřednictvím písemného upozornění zjišťovat, jestli jste jako dohodář nepodepsal smlouvu ještě někde jinde. Dokument musíte podepsat. Tím je zaměstnavatel chráněn před tím, že byste mu nějaké informace zatajili.

Vzhledem k tomu, že si ČSSZ má evidovat všechny dohody, bude zároveň zaměstnavatele informovat v případě překročení limitů, aby začali odvádět sociální pojištění. Jestliže se později zjistí, že jste další dohody zaměstnavateli zatajili, bude moci se obrátit na Okresní správu sociálního zabezpečení (OSSZ) a žádat o určení plátce pojistného. Jestliže toto zatajení prokáže, stane se dohodář sám plátcem pojistného, a to nejen původních 7,1 % ze strany dohodáře, ale také celých 24,8 %, kterou měl původně hradit zaměstnavatel.

**Z důvodů avizované nové povinnosti hlášení dohod do registru při jejím vzniku, Vám zasíláme vyplněné dohody o provedení práce na**

**2. pololetí roku 2024 s uvedenou výší odměny dle schváleného vnitřního předpisu družstva.** Podepsanou dohodu nám odevzdejte zpět na družstvo. V případě předčasného ukončení dohody bude vyplacena adekvátní část odměny.

Vaše dotazy na toto téma směřujte na ředitelku družstva pí. Rulíškovou Hladkou, tel. 461 533 529 nebo mzdovou účtárnu pí. Špinarovou nebo pí. Římalovou, tel. 461 531 095.

**Informace k vyhlášce č. 274/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům platné od 1. 1. 2024**

**1) Snížení limitu dolní hranice při výpočtu spotřební složky o 10 %**

Novela upravuje znění § 3 odst. 2 vyhlášky tak, že snižuje limit dolní hranice při výpočtu spotřební složky v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy o 10 %, tedy ze stávajících minus 20 % na minus 30 % oproti průměru.

**2) Změna rozdělení základní a spotřební složky nákladů na vytápění**

Novela zavádí tři pásma nastavení poměru základní a spotřební složky principiálně ve smyslu zvyšování základní složky v závislosti na zvyšování kvality energetické náročnosti budovy.

**§ 3 odst. (1) vyhlášky stanoví následující:**

*Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 40 % až 60 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku. Výši základní složky určí poskytovatel služeb. Rozdělení nákladů na základní a spotřební složku se v zúčtovací jednotce provede pro dané zúčtovací období pouze jednou podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy podle průměrného součinitele prostupu tepla podle přílohy č. 6 k této vyhlášce; takto určenou základní složku může následně snížit či zvýšit až o 10 procentních bodů. U všech příjemců služeb je vždy v základní složce rozúčtována na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy stejná částka.*

**Nová příloha č. 6 k vyhlášce č. 269/2015 Sb.** stanoví, že procentní hodnota základní složky se určí podle průměrného součinitele prostupu tepla  $U_{em}$  následovně:

- *pro hodnotu  $U_{em}$  nižší nebo rovnou limitní hodnotě pro klasifikační třídu C energetické náročnosti budovy ve výši 60 %,*
- *pro hodnotu  $U_{em}$  vyšší než limitní hodnota pro klasifikační třídu C energetické náročnosti budovy a současně nižší nebo rovnou hodnotě pro klasifikační třídu E tohoto ukazatele ve výši 50 %,*
- *pro ostatní budovy a budovy, kde není hodnota  $U_{em}$  známa, nebo ji zjistit nelze, ve výši 40 %.*

**POZOR:** Pro správnou volbu rozdělení ZS/SS není rozhodující celkové zařazení

objektu do jedné z klasifikačních tříd energetické náročnosti (A – G), ale pouze zařazení jednoho z dílčích kritérií, tedy **průměrného součinitele prostupu tepla U<sub>em</sub>**.

Hodnotu průměrného součinitele prostupu tepla U<sub>em</sub> je možno získat z Průkazu energetické náročnosti budovy. Stávající průkazy energetické náročnosti budovy se mohou lišit dle doby, kdy byly zpracovány:

- „staré“ průkazy – Vyhláška č. 78/2013 Sb.  
1. 4. 2013 – 31. 8. 2020
- „nové“ průkazy – Vyhláška č. 264/2020 Sb.  
od 1. 9. 2020

Pro daná období platný vzor formuláře PENB je přílohou č. 4 obou výše uvedených vyhlášek.

**Hodnota průměrného součinitele prostupu tepla U<sub>em</sub> včetně jeho zařazení do příslušné třídy energetické náročnosti je uvedena v rámci grafického přehledu výstupů průkazu energetické náročnosti budovy.**

**Závěr:**

- pro domy s hodnotou U<sub>em</sub> v klasifikační třídě **A, B a C je stanoven poměr ZS/SS ve výši 60/40,**
- pro domy s hodnotou U<sub>em</sub> v klasifikační třídě **D a E je stanoven poměr ZS/SS ve výši 50/50,**
- pro domy s hodnotou U<sub>em</sub> v klasifikační třídě **F a G nebo pro domy, kde není hodnota U<sub>em</sub> známa, nebo ji nelze zjistit je stanoven poměr ZS/SS ve výši 40/60.**

**Pozn.:** V praxi může dojít k situaci, kdy je objekt jako celek zařazen do třídy energetické náročnosti „D“ – méně úsporná, ale samotné kritérium U<sub>em</sub> spadá do jiné třídy, např. třídy „C“ – úsporná.

**Korekce základní složky o +/- 10%**

**Vyhláška dle nového znění § 3 odst. (1) (viz. výše uvedená citace) umožňuje rozhodnutím BD či SVJ nově stanovenou základní složku následně snížit či zvýšit až o 10 procentních bodů.**

**BD či SVJ tedy mají možnost se od hodnot stanovených v příloze č. 6 o +/- 10 % odchýlit. Proto, aby bylo možné takovou změnu v daném zúčtovacím období uplatnit, je třeba přijmout příslušné rozhodnutí před začátkem daného účtovacího období, tzn. v roce 2024 rozhodnout pro zúčtovací období roku 2025.**

### **3) Úprava § 6 – Vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody příjemcům služeb**

V § 6 došlo k drobné úpravě znění písmen a) a b), kdy nové znění umožňuje používat ve vyúčtování údaje o spotřebách nejen v GJ, ale nově i v MWh.

#### 4) Přechodná ustanovení

##### **Přechodné ustanovení odst. 2 říká:**

*Pokud byla pro zúčtovací období přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky určena poskytovatelem služeb hodnota základní složky vyšší než podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 269/2015 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti této vyhlášky, a poskytovatel neurčí pro zúčtovací období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 jinou hodnotu základní složky, použije se pro toto zúčtovací období hodnota základní složky určená přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky.*

- To tedy znamená, že je-li dnes v domě nastavena hodnota základní složky vyšší než podle nového znění, pak je možné pro rok 2024 použít stávající nastavení. Teprve až pro zúčtovací období roku 2025 je nutné použít hodnoty dle vyhlášky (a případně je upravit o plus minus 10 % - rozhodnutí musí být přijato v roce 2024). Tam, kde je dnes ZS nižší než ta daná novou vyhláškou, je pak nezbytné již pro zúčtovací období roku 2024 použít nové rozdělení ZS/SS.

Seznam námi spravovaných domů a aktuální energetická třída:

Dům	S; SVJ	Energet. třída Uem	Platnost PENB do
<b>M. Horákové 54</b>	<b>132</b>	<b>NEMÁ</b>	
<b>B.Martinů 7-9</b>	<b>138</b>	<b>D</b>	<b>21.11.2024</b>
<b>Hegerova 926-931</b>	<b>171</b>	<b>D</b>	<b>20.11.2024</b>
<b>Hegerova 934-937</b>	<b>172</b>	<b>D</b>	<b>20.11.2024</b>
<b>Hegerova 938-939</b>	<b>173</b>	<b>E</b>	<b>20.11.2024</b>
<b>Svitavská 8-16</b>	<b>112</b>	<b>D</b>	<b>24.11.2024</b>
<b>Revoluční 2-18</b>	<b>109</b>	<b>E</b>	<b>25.11.2024</b>
<b>Felberova 4-14</b>	<b>161</b>	<b>D</b>	<b>26.11.2024</b>
<b>Na Vějíři 10-18</b>	<b>188</b>	<b>E</b>	<b>25.11.2024</b>
<b>Felberova 9-15</b>	<b>158</b>	<b>D</b>	<b>25.11.2024</b>
<b>Svitavská 28-36</b>	<b>155</b>	<b>D</b>	<b>26.11.2024</b>
<b>Větrná 13-25</b>	<b>114</b>	<b>D</b>	<b>26.11.2024</b>
<b>Dimitrovova 15-21</b>	<b>111</b>	<b>D</b>	<b>24.11.2024</b>
<b>Kijevská 13 A,B</b>	<b>106</b>	<b>D</b>	<b>24.11.2024</b>
<b>Větrná 1-9</b>	<b>113</b>	<b>D</b>	<b>25.11.2024</b>
<b>Riegrova 10-12</b>	<b>136</b>	<b>E</b>	<b>12.12.2024</b>
<b>Kom. Náměstí 1051</b>	<b>196</b>	<b>C</b>	<b>11.11.2027</b>
<b>Kom. Náměstí 1050</b>	<b>195</b>	<b>NEMÁ???</b>	
<b>ČSA 12, 14</b>	<b>137</b>	<b>G</b>	<b>31.10.2024</b>

Březina 123	8	NEMÁ	
Štursova 1-3	141	D	21.11.2024
Hegerova 161-162	62	E	21.11.2024
Riegrova 6	135	NEMÁ	
Olbrachtova 2a	134	G	27.10.2024
B. Martinů 11	139	D	21.11.2024
A.K. Vitáka 598-599	33	NEMÁ	
B. Martinů 2,4,6	140	D	21.11.2024

Monika Rulíšková Hladká, ředitelka družstva

## **Informace referátu organizačně právního a referátu členských a bytových záležitostí**

---

Úvodem bych Vás chtěla požádat, abyste věnovali pozornost úvodní straně informačního listu a dodrželi termíny pro svolání členské schůze a jednání shromáždění vlastníků (schůze) a odevzdání zápisů na BD Svitavy. Zápis nemusíte tvořit, stačí když použijete náš formulář, který byl přílohou informačního listu.

### **Družstevní byty – moderní bydlení s tradicí**

První družstevní výstavba probíhala na našem území ještě před vznikem první republiky. Po roce 1989 se téměř zastavila, ovšem v poslední době se ukazuje, že družstva mají své místo i ve 21. století.

Hlavními výhodami jsou nižší pořizovací cena a skutečnost, že na družstevní byt dosáhnou i lidé, kteří nemohou čerpat hypoteční úvěr na pořízení vlastního bytu. Kam se tedy družstevní bydlení za poslední roky posunulo a proč byste o něm měli uvažovat?

### **Dostupnější cena je rozhodující**

Mezi hlavními výhodami současného družstevního bydlení se nejčastěji zmiňuje

jeho nižší pořizovací cena, což nemusí být zcela přesné. Platí však, že při pořízení družstevního bytu - přesně řečeno jde o družstevní podíl a s ním spojené právo nájmu družstevního bytu - je možné využít model družstevního financování. To znamená, že nový člen družstva uhradí jednorázově členský vklad, který se v případě novostaveb družstevních domů pohybuje kolem dvaceti procent prodejní ceny podílu. Zbytek peněz

na pokrytí nákladů spojených s výstavbou domu zajistí družstvo komerčním úvěrem. Člen družstva se pak v následujících letech formou anuitních splátek družstvu podílí na splácení jemu příslušné částky úvěru. Kupující tedy nemusí čerpat hypoteční úvěr a nemusí splňovat přísné podmínky pro jeho získání.

Družstevní byty představují pro své obyvatele také nižší administrativní zátěž,

například při převodu družstevního podílu nepotřebujete znalecký posudek ani nevyplňujete formulář pro změnu vlastnických práv v katastru nemovitostí.

### Lepší než podnájem

"Vzhledem k současným, i když stále proměnlivým cenám realit a k výši hypotečních sazeb je potřeba znovu zdůraznit dlouhodobě stabilní dostupnost družstevního bydlení. Náklady na každý byt jsou totiž rozděleny mezi všechny členy konkrétního družstva, což umožňuje snížit počáteční náklady za družstevní podíl a zvýšit dostupnost bydlení pro víc lidí. V praxi to znamená, že se zájemci vyhnou bydlení v podnájmu, ale také vysokým nákladům na pořízení vlastní nemovitosti. Zvláště v dnešní komplikované době tak bytová družstva nabízejí vhodnou variantu, jak získat odpovídající bydlení," zdůrazňuje předseda Svazu českých a moravských bytových družstev Jan Vysloužil.

### Družstevní nebo vlastní?

Někteří družstevním bytům vytýkají, že se nemohou srovnávat s vlastnickým bydlením, protože družstevník vlastní jen podíl, nikoli svůj byt, a je tedy omezen

ve svých právech. To ale není pravda. Vlastnické a družstevní bydlení je si v mnohém podobné. U obou forem rozhoduje o zásadních věcech domovní schůze, u družstva je to členská schůze, u vlastnických bytů shromáždění vlastníků.

U obou forem se volí statutární orgán, představenstvo družstva nebo výbor společenství vlastníků, který za svou funkci odpovídá, u obou forem jsou základním dokumentem stanovy, o jejichž obsahu rozhodují členové, družstevní podíl lze stejně jako byt ve vlastnictví převádět bez souhlasu družstva a v případě úmrtí člena družstva je družstevní podíl předmětem dědictví.

### **Podnájem bytu (části bytu) – čl. 47 Stanov BD Svitavy**

Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu pouze na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 23.

K výše uvedenému článku uvádíme, že stále „přicházíme „na



nepovolené podnájemy družstevních bytů. Jak jistě víte, nájemce má právo přenechat pronajatý družstevní byt do podnájem jinému na dobu určenou ve smlouvě o podnájem bytu **pouze s písemným souhlasem družstva** a s vědomím, že maximální doba podnájem může být dle usnesení představenstva BD Svitavy ze dne 26.9.2007 sjednána na dobu určitou, tj. maximálně na 3 roky. Vydání souhlasu s podnájemem družstevního bytu podléhá úhradě poplatku dle sazebníku náhrad za jednorázové úkony družstva, který byl schválen shromážděním delegátů družstva dne 16. 6. 2007.

Možná si mnozí myslí, že když pronajímají družstevní byt jiné osobě bez písemného souhlasu družstva např. prostřednictvím realitní kanceláře, když tato realitní kancelář je ujišťuje, že se „běžně“ zabývá pronajímáním bytů neporušují ustanovení Stanov BD Svitavy a § 2215 NOZ. Ale opak je pravdou. **Tito nájemci hrubě porušují Stanovy BD a mohou očekávat, že družstvo bude vůči nim postupovat dle ustanovení čl. 23 a čl. 50 Stanov BD.** Pracovníci družstva v dohledné době provedou kontrolu některých bytů, za účelem jak a jakými osobami je byt užíván.

### **Převod bytu do vlastnictví člena družstva**

V roce 2023 požádalo o převod bytu do vlastnictví 77 členů družstva, tj. 77 bytů a 5 garáží. V případech, kde nebyla dosud splacena anuita nebo revitalizační úvěr či úvěr na výtahy byli žadatelé vyzváni k úhradě těchto závazků. Podmínky pro převod bytu do vlastnictví byly splněny, nyní BD Svitavy pracuje na vyhotovení Smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva. Následně budou odeslány pozvánky nebo budou žadatelé telefonicky vyzváni k podpisu Smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva. Po podepsání smluv pracovníci BD Svitavy provedou kontrolu podpisů, doloží ke smlouvám patřičná potvrzení z banky a smlouvy předají Katastrálnímu úřadu ke zpracování.

### **Počet osob v bytě a informovanost správce**

Plnit oznamovací povinnost máte hned dvojí, a to vůči ostatním vlastníkům a vůči společenství (je třeba oznamovat skutečnost u správce, pokud si společenství nedělá správu samo). Problematiku upravuje občanský zákoník v § 1177. Ten, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, má povinnost to oznámit to včetně své adresy (jméno, příjmení, adresa) a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu (správci) nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět z katastrálního úřadu, že je vlastníkem. Toto obdobně platí i v případě změny údajů o osobách uvedených v oznámení.

Dále je vlastník jednotky povinen oznámit bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky

byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno, příjmení a adresu této osoby. Tyto uvedené údaje jsou důležité pro platbu záloh za služby spojené s bydlením. JUDr. Jitka Kociánová

### **Inzerce prostřednictvím BD Svitavy**

Pokud uvažujete o převodu družstevního podílu (prodeji bytu), nabídnutí bytu k podnájmu či výměně bytu, můžete využít služby INZERCE prostřednictvím družstva. Tato služba je pro Vás zřízena na referátu členských a bytových záležitostí a Váš inzerát bude uveřejněn na internetových stránkách družstva [www.bdsvitavy.cz](http://www.bdsvitavy.cz).

Služba není časově omezena, doba uveřejnění inzerátu je podle potřeb člena. Zpoplatněna je částkou 100,- Kč, tato částka slouží k pokrytí nákladů spojených s uveřejnění inzerátu a telefonické komunikace.

Pro zadání inzerce stačí vyplnit formulář, který je k dispozici na referátu členských a bytových záležitostí a pracovníce referátu zajistí uveřejnění a následný servis.

Benešová Zdeňka, referát org.právní

## **Informace technického úseku**

---

### **Obsah:**

1. Zhodnocení činnosti TÚ ve vztahu k roku 2023 – větší akce, zhodnocení revitalizací fasád a čištění otopných systémů apod.

2. Příprava a realizace plánu údržby v roce 2024.

Upřesnění plánu údržby na rok 2024. Prosíme o informaci, kdo bude požadovat na schválené opravy a investice vypsát výběrové řízení od BD, kdo si akci zajistí sám, případně kdo bude požadovat spolupráci BD a v jaké formě, toto vratné hlášení je součástí přílohy fondu oprav a plánu údržby.

3. Příprava a kontrola HU Plynů, jejich servis, případná kompletní výměna – na základě zjištění revizních techniků plynu - zařazení výměn HUP do plánu oprav na 2024

4. Zpracování PENB pro všechny domy ve správě a majetku BD Svitavy. Prosíme o informaci, kdo bude požadovat zpracování přes BD Svitavy a kdo si zajistí sám.

PENB - povinnost pro všechny bytové domy – kdo odmítne, bude požadováno písemné odmítnutí odsouhlasené domovními schůzemi.

Přílohy: - Plán údržby na rok 2024  
- Vratné hlášení k plánu oprav

Vážené předsedkyně a vážení předsedové samospráv a SVJ, dovoluji mi začít podle výše uvedené osnovy.

### **1. Prozatímní shrnutí roku 2023 za technický úsek:**

Prováděly se akce již nasmlouvané a nutné z hlediska celkového stavu objektů a vzniklé bez ohledu na stanovený plán údržby.

**- V roce 2023 bylo technickým úsekem provedeno:**

560 akcí a oprav v celkové hodnotě 24.860.650,- Kč.

Bylo uskutečněno také 515 povinných revizí v hodnotě 1.026.506,- Kč.

Některé z požadavků byly v průběhu roku samosprávami nebo SVJ zrušeny, některé byly na jejich žádost přesunuty na rok 2024 a později, mnoho z nich bylo drobného charakteru a byly provedeny v rámci standardních oprav a oprav z revizí. Některé požadavky si SVJ zařizovala sama. Některé z požadavků byly přesunuty na rok 2024 nebo pozdější z důvodů přechodu domu na SVJ

- Do současné doby bylo z akcí významnějšího charakteru provedeno několik sanací již zateplených fasád, např. na domech SVJ Svitavská, SVJ Felberova, SVJ B. Martinů atd. Sanací došlo k opětovnému, bezmála 100% znovuoobnovení řádné účinnosti zateplení, a to má výrazný vliv na energetickou náročnost (spotřebu) budovy. V této souvislosti bylo na většině domů, na kterých se prováděla sanace fasády, provedeno i čištění otopných systémů, které má opět výrazný vliv na spotřebu tepelné energie!!! Tímto bych rád požádal a vyzval domy, které mají centrálního dodavatele tepla, a ty, kteří mají svoji „kotelnu“, aby zapřemýšlely o investici do řádného chemického vyčištění otopných systémů v domě, a to z hlediska výrazné (cca 12 %) úspory v nákladech na tepelnou energii. Jedná se především o domy na Sídlišti Hegerova a ulici Hegerova v Poličce, ve Svitavách domy jako B. Martinů, Štursova, Dimitrovova, Revoluční, Čs. Armády, Riegrova atd...

V roce 2023 proběhlo také několik významnějších akcí, např. výměna pátevního vodorovného systému rozvodů teplé a studené vody na objektu Větrná 13-25, zateplení společných stropů suterénu SVJ Družstevní atd...

Byly vyměněny hlavní uzávěry plynu na objektech SVJ Svitavská a Felberova. Postupně bude nutno tyto uzávěry vyměnit na většině větších obytných domů – viz níže bod 3 osnovy.

2. Na základě vašich požadavků na technický úsek byl vypracován přehled vašich požadavků z podzimních schůzí 2023 vůči technickému úseku na rok 2024. Tyto požadavky jsou zavedeny ke každému příslušnému domu do elektronického systému oprav.

Na svých jarních schůzích prosím doplňte plány oprav o potřebné.

Prosím SVJ, kteří si některé věci budou chtít zajišťovat sami nebo ve spolupráci s BD aby tento fakt do požadavků na rok 2024 zaznamenali – viz vratné hlášení technického úseku.

**V materiálech je vám zaslán stav fondu oprav a údržby a provedených věcí na rok 2024 na vašem domě. Prosím doplňte vaše požadavky na rok 2024 a spolu s ostatními materiály zašlete zpět na BD Svitavy.**

**Znovu důrazně připomínám: konečná faktura za jakoukoli opravu, investici, či proplacení jakéhokoli dokladu, musí být opatřena razítkem a podpisem správce nebo předsedy (člena) výboru SVJ!!! – Bez tohoto nebudou faktury propláceny!**

3. Na základě zpráv revizních techniků plynu budou v roce 2024 pokračovat nutné výměny hlavních uzávěrů plynu v jednotlivých domech.

Kterých bytových domů se toto bude týkat, budeme včas a s předstihem informovat.

Vyjádření revizních techniků a dále pak inspekční zprávy distributora a majitele sítě rozvodů plynu, firmy GAS-NET je nutno ze zákona akceptovat.

Výměna HUP (hlavní uzávěr plynu) není jednoduchá záležitost, podílejí se na ni dvě až tři nezávislé firmy s certifikací na tuto činnost. Dále je nutno připravit domy, u kterých se zjistí nutná výměna HUP na skutečnost, že po výměně nebude plyn puštěn do domu, pakliže nebudou revizními pracovníky překontrolovány všechny byty v domě z hlediska možného úniku plynu a následky s tímto spojené.

#### 4. PENB

##### **Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)**

Průkaz energetické náročnosti budovy je dokument, který rozděluje budovy do kategorií (energetických tříd) A až G na základě spotřeby energie pro jejich typické využití. Hodnotí množství energie potřebné pro vytápění, chlazení, ohřev vody, osvětlení, větrání a úpravu vlhkosti vzduchu. Hodnoty vstupující do výpočtu jsou teoretické a nikoliv skutečné (tj. nejedná se o data z faktur za energie). Průkaz se skládá ze dvou částí – grafické části a protokolu.

##### **K čemu průkaz slouží**

Průkaz slouží k lepší orientaci na trhu s nemovitostmi, co se týče nákladů na energie. Hodnotí budovu ze stavebního hlediska (kvalita obálky budovy) a zároveň z hlediska využitých technických zařízení (systém vytápění, klimatizační zařízení, ohřev vody aj.). Z hlediska energetické náročnosti jasně rozliší energeticky více a méně úsporné budovy na trhu. Průkaz zároveň obsahuje doporučení ke zlepšení energetické náročnosti budovy. Jedná se o soubor vhodných opatření, po jejichž implementaci dojde min. k posunutí budovy o jednu klasifikační třídu, ke zkvalitnění vnitřního prostředí, a tedy ke snížení nákladů na provoz budovy. Opatření jsou navrhována přímo pro danou budovu.

##### **Kdo průkazy zpracovává**

Průkazy zpracovávají kvalifikovaní energetičtí specialisté s oprávněním od Ministerstva průmyslu a obchodu ČR ke zpracování průkazu energetické náročnosti budov.

BD Svitavy bude PENB realizovat přes projekční kancelář ŠAFÁŘ, která pro nás již v minulosti tyto energetické náležitosti zpracovávala.

[www.safarcz.cz](http://www.safarcz.cz)

### **Kdo musí průkaz nechat zpracovat**

Průkaz musí nechat zpracovat **stavebník, vlastník** nebo **SVJ**

- při výstavbě nové budovy nebo při větších změnách dokončených budov
- u budov orgánů veřejné moci s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 250 m<sup>2</sup>

### **Vlastník budovy nebo SVJ jsou povinni**

- opatřit si průkaz
  - **při prodeji budovy nebo ucelené části budovy**
  - **při pronájmu budovy nebo ucelené části**
- a tento průkaz **předložit a předat** možnému nájemci/kupujícímu nejpozději při podpisu smluv týkajících se koupě budovy/nájmu budovy nebo ucelené části. Zároveň musí zajistit uvedení klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti v informačních a reklamních materiálech, pokud je prodej/pronájem v nich inzerován. Je-li prodej/pronájem inzerován prostřednictvím zprostředkovatele (realitní kancelář), musí být zprostředkovateli předána grafická část průkazu nebo její ověřená kopie, který následně uvádí třídu ukazatele energetické náročnosti ve svých informačních a reklamních materiálech. Pokud není zprostředkovateli předána grafická část průkazu, ten pak uvádí ve svých reklamních materiálech nejhorší klasifikační třídu G.

### **Vlastník bytové jednotky je povinen**

- **předložit a předat průkaz** nebo jeho kopii při
  - **prodeji** bytové jednotky
  - **pronájmu** bytové jednotky
- a tento průkaz **předložit a předat** možnému kupujícímu/nájemci před uzavřením kupní smlouvy či smlouvy o pronájmu. Tuto povinnost vlastník naplní tak, že písemnou formou požádá SVJ o průkaz energetické náročnosti. Pokud vlastníku není na písemnou žádost ze strany SVJ průkaz předán, může jej nahradit vyúčtováním dodávek energie za poslední tři roky (dodávky za elektřinu, plyn a teplo). Nicméně předáním vyúčtování vlastníkem jednotky nezavazuje SVJ povinnost zpracovat průkaz a v případě, kdy SVJ průkaz nezpracuje, může mu být uložena pokuta ve výši 50 - 100 000 Kč u fyzických osob a 200 000 Kč u právnických osob.

- **zajistit uvedení** klasifikační třídy **ukazatele** energetické náročnosti **v informačních a reklamních materiálech**, pokud je prodej/pronájem v nich inzerován. Je-li pro prodej/pronájem inzerován prostřednictvím zprostředkovatele (realitní kancelář), musí být zprostředkovateli předána grafická část průkazu nebo její ověřená kopie, který následně uvádí třídu ukazatele energetické náročnosti ve svých informačních a reklamních materiálech. Pokud není zprostředkovateli předána grafická část průkazu, uvádí ve svých materiálech nejhorší klasifikační třídu G.

### **Jak dlouho průkaz platí**

Průkaz platí 10 let ode dne jeho vyhotovení nebo do provedení větší změny dokončené budovy, pro kterou byl zpracován, anebo do provedení změny způsobu vytápění, chlazení nebo přípravy teplé vody v této budově a musí být zpracován pouze příslušným energetickým specialistou s oprávněním od ministerstva ke zpracování průkazu energetické náročnosti budov.

### **Nabídka zpracování při hromadné objednávce v gesci BD Svitavy:**

#### **I. Ceník zpracování PENB pro bytové domy**

Bytový dům 3 – 6 bytových jednotek	5.500 Kč
Bytový dům 7 – 10 bytových jednotek	6.000 Kč
Bytový dům 11 – 15 bytových jednotek	7.000 Kč
Bytový dům 16 – 20 bytových jednotek	7.500 Kč
Bytový dům 21 – 30 bytových jednotek	8.500 Kč
Bytový dům 31 – 40 bytových jednotek	9.500 Kč
Bytový dům 41 – 50 bytových jednotek	10.500 Kč
Bytový dům 51 – 60 bytových jednotek	11.500 Kč
Bytový dům 61 – 70 bytových jednotek	12.000 Kč
Bytový dům 71 – 80 bytových jednotek	12.500 Kč
Bytový dům 81 – 90 bytových jednotek	13.000 Kč
Bytový dům 91 – 100 bytových jednotek	13.500 Kč
Bytový dům 101 – 110 bytových jednotek	14.000 Kč
Bytový dům 111 – 120 bytových jednotek	14.500 Kč
Bytový dům 121 – 130 bytových jednotek	15.000 Kč

*Zaměření objektu pro potřeby výpočtu PENB  
(pokud není k dispozici projektová dokumentace)*

<i>Bytový dům 3 – 20 bytových jednotek</i>	<i>1.000 Kč</i>
<i>Bytový dům 21 – 50 bytových jednotek</i>	<i>1.500 Kč</i>
<i>Bytový dům 51 – 100 bytových jednotek</i>	<i>2.000 Kč</i>
<i>Bytový dům 101 – 150 bytových jednotek</i>	<i>2.500 Kč</i>

V ceně je zahrnuto vyhotovení 3 ks průkazů, z nichž každý má charakter originálu.

#### **II. Termíny zpracování PENB**

PENB musí být zpracováno do konce roku 2024

<b><u>Kontakty na pracovníky družstva</u></b>		
<b><u>Předseda představenstva družstva:</u></b> Ing. Viktor Nováček	<b><u>Sekretariát :</u></b> tel: 461 533 746	e-mail: <a href="mailto:viktor.novacek@bdsvitavy.cz">viktor.novacek@bdsvitavy.cz</a>
<b><u>Ředitelka družstva</u></b> Monika Rulíšková Hladká	tel: 461 533 529	e-mail: <a href="mailto:monika.hladka@bdsvitavy.cz">monika.hladka@bdsvitavy.cz</a> mobil: 602 516 732
<b><u>Sekretariát předsedy, org. právní, referát členské a bytové agendy:</u></b> Zdeňka Benešová	tel: 461 533 746	e-mail: <a href="mailto:clenska@bdsvitavy.cz">clenska@bdsvitavy.cz</a> mobil: 731 441 555
<b><u>Podatelna, referát členské a bytové agendy:</u></b> Martina Kopecká		e-mail: <a href="mailto:martina.kopecka@bdsvitavy.cz">martina.kopecka@bdsvitavy.cz</a> mobil: 733 344 161
<b><u>Technický úsek:</u></b> Martin Jansa	tel: 461 531 093	e-mail: <a href="mailto:martin.jansa@bdsvitavy.cz">martin.jansa@bdsvitavy.cz</a> mobil: 731 441 556
<b><u>Ekonomický úsek:</u></b> Lenka Špinarová, nájemné Zuzana Svobodová, nájemné, SVJ Lenka Římalová, mzdy Jana Janoušková, vyúčtování služeb Ladislava Marková, vyúčtování služeb	tel: 461 531 095 tel: 461 531 095 tel: 461 531 095 tel: 461 531 094 tel: 461 531 093	e-mail: <a href="mailto:najemne@bdsvitavy.cz">najemne@bdsvitavy.cz</a> e-mail: <a href="mailto:najemne2@bdsvitavy.cz">najemne2@bdsvitavy.cz</a> e-mail: <a href="mailto:lenka.rimalova@bdsvitavy.cz">lenka.rimalova@bdsvitavy.cz</a> e-mail: <a href="mailto:sluzby@bdsvitavy.cz">sluzby@bdsvitavy.cz</a> e-mail: <a href="mailto:sluzby2@bdsvitavy.cz">sluzby2@bdsvitavy.cz</a> e-mail: <a href="mailto:ladislava.markova@bdsvitavy.cz">ladislava.markova@bdsvitavy.cz</a> mobil: 702 161 046
<b><u>Středisko výtahy</u></b> Jaromír Chaloupka		e-mail: <a href="mailto:vytahy@bdsvitavy.cz">vytahy@bdsvitavy.cz</a> mobil: 606 041 109

### **Úřední hodiny Bytového družstva**

	<b>Úřední hodiny</b>
<b>Pondělí</b>	8:00 – 12:00 13:30 – 14:45
<b>Středa</b>	8:00 – 12:00 13:30 – 15:30

**Možnost sjednání schůzky mimo úřední hodiny pouze po předchozí telefonické domluvě.**