

O b s a h Informátoru č. 2/17

- **Pozvánka na podzimní porady předsedů samospráv**
(rozpis porad předsedů - podzim 2017)
- **Usnesení ze schůze shromáždění delegátů ze dne 31.5.2017**
- **Plány oprav a tvorba dlouhodobé zálohy (DZ)**
- **Tvorba dlouhodobé zálohy u středisek garáží**
- **Program Cache pro předsedy a správce středisek domů a garáží**
- **Zvýšení limitu pro proplácení paragonů bez spolupodepsání bytovým technikem z 1 000,- Kč na 2 000,- Kč**
- **Navýšení minimální mzdy a dopad této změny na práce vykonávané pro dům**
- **Informace uživatelům plynových ohřivačů vody - karem**
- **Informace pro odběratele elektřiny v bytech**
- **Upozornění předsedů samospráv**
(konání členských schůzí v souvislosti s projednáním technického stavu jednotlivých domů, plán a náklady na údržbu, opravy a investice na r. 2018 a rozpočet /úhrada záloh/; přiloženy formuláře na zápisy z členských schůzí a ze schůzí společenství vlastníků (členské schůze a schůze vlastníků))

V Přerově, září 2017

JUDr. Otakar Š i š k a v.r.
předseda představenstva

Ing. Jaroslav K a z d a v.r.
místopředseda představenstva

POZVÁNKA

Zveme Vás na podzimní porady předsedů členských samospráv a pověřených správců, které se budou konat ve dnech **9. – 16.10.2017** dle přiloženého seznamu v zasedací místnosti v 2. patře, dv.č. 12, v budově provozně-technického úseku SBD Přerov, Teličkova 40 v Přerově - Předmostí. V případě, že se jmenovaný zástupce domu (předseda ČS, pověřený správce) v uvedeném termínu nebude moci zúčastnit, je nutné zajistit pověřeného zástupce.

Samostatné pozvánky nebudou rozesílány.

Základní složení pracovníků na těchto poradách bude následující:

p. Pavla Tomečková	- vedoucí provozně technického úseku, tel. č. 581 292 212
p. Miloslav Zapletálek	- vedoucí stř. 914 – údržba SBD, tel.č. 581 292 230
p. Jiří Vondra	- vedoucí tepelný technik, tel.č. 581 292 215
p. Dagmar Říhošková	- technik PDF, tel.č. 581 292 236
p. Blanka Slončíková	- technik PDF, tel.č. 581 292 235
p. Irena Vaculová	- technik PDF, tel.č. 581 292 218
p. David Hobza	- technik PDF, tel.č. 581 292 219

V případě požadavků orientovaných na činnost ekonomického úseku, organizačního úseku, oblasti z PO a BOZP a na předsedu družstva je nutno, aby pozvaní zástupci domů telefonicky, minimálně tři dny před konáním porady oznámili příslušnému technikovi, které další zástupce družstva z níže uvedených pracovníků SBD na poradě požadují:

pí. Jaroslava Ludvová	- ředitelka družstva
Ing. Rostislav Zápál	- vedoucí ekonomického úseku
p. Antonín Pazdera	- technik PO a BOZP
Mgr. Drahomíra Dučáková	- právní referent
pí. Lenka Havlíková	- referent pro styk se samosprávami

Pavla T o m e č k o v á v.r.
vedoucí provozně technického úseku

Rozpis porad předsedů – podzim 2017

Pondělí 9.10.2017 15:00 – 15:55 hod. střediska číslo:

398,532,448,449,450,451,452,453,454,455,456,458,489,490,491,492,493,494,495,466,484,486,
487,488,481,471,508,509,465,478,430,483,441,442,444,447,419,420,523,425,426,469,470,427,
429,551

Pondělí 9.10.2017 16:00 – 17:00 hod. střediska číslo:

330,406,362,404,416,405,417,411,412,414,436,437,438,506,533,548,549,440,439,525,418,534,
410,433,434,435

Úterý 10.10.2017 15:00 - 15:55 hod. střediska číslo:

387,402,344,391,353,507,332,357,394,390,343,530,531,386,399,319,529,528,535,536,537,
538,351,318

Úterý 10.10.2017 16:00 – 17:00 hod. střediska číslo:

350,393,403,361,388,326,396,397,372,329,340,320,505,401,541,543,547,301,323,304,348

Středa 11.10.2017 15:00 – 15:55 hod. střediska číslo:

321,322,378,316,302,333,337,303,377,376,504,510,512,513,514,365,384,423,422,400

Středa 11.10.2017 16:00 - 17:00 hod. střediska číslo:

375,374,317,363,371,381,346,379,431,345,432,364,309,380,312,347,352,502,503,356

Čtvrtek 12.10.2017 15:00 - 15:55 hod. střediska číslo:

313,341,307,354,367,368,369,370,385,395,338,349,366,315,314

Čtvrtek 12.10.2017 16:00 - 17:00 hod. střediska číslo:

311,524,415,526,527,511,517,516,515,521,522,518,519,520,496,497,498,499,500,501,382

Pondělí 16.10.2017 15:00 – 15:55 hod. střediska číslo:

703,705,719,708,717,718,733,710,701,744,704,713,714,712,716,726,728,729,731,702,706,709,721,
723,722

Usnesení

z výroční schůze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Přerov,
konané 31.5.2017

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Přerov

1. s c h v a l u j e

- 1.1. - zprávu představenstva o výsledcích činnosti a hospodaření družstva v r. 2016, přednesenou předsedou družstva p. JUDr. Otakarem Šiškou
- 1.2. - zprávu kontrolní komise o činnosti a hospodaření družstva za r. 2016, přednesenou předsedou kontrolní komise p. Jiřím Bucherem
- 1.3. - výroční zprávu o činnosti a hospodaření družstva za r. 2016 a řádnou účetní závěrku za r. 2016
- 1.4. - návrh na vypořádání výsledků hospodaření tak, jak je předložen shromáždění delegátů ve výroční zprávě o činnosti a hospodaření za r. 2016
- 1.5. - přijetí úvěrů u domů v předpokládané výši:

stř. 466	Kokory 353	1,8 mil. Kč
stř. 483	Beňov 199	2,9 mil. Kč

a zajištění těchto úvěrů:

- směnkou bytového družstva
- u vlastníků ručitelským prohlášením
- zástavou nemovitosti

2. u r č u j e

- 2.1. - volební obvody samospráv tak, jak jsou stanoveny v platném klíči samospráv družstva, počet delegátů se stanoví na 191

3. u k l á d á představenstvu družstva

- 3.1. - v souladu s ustanovením platného zákona o vlastnictví bytů realizovat podmínky pro převod bytů a nebytových prostor do vlastnictví člena družstva
- 3.2. - zabývat se podněty z diskuse na dnešním shromáždění delegátů

4. u k l á d á výborům samospráv

4.1. - zlepšovat organizační a plánovací činnost na samosprávách, zejména ve vztahu k zajištění dostatečných prostředků na provádění oprav domů

5. u k l á d á členům družstva

5.1. - věnovat trvalou pozornost údržbě a opravám bytového fondu, ochraně družstevního majetku a zlepšování životního prostředí

V Přerově, 31. 5. 2017

Plány oprav a tvorba dlouhodobé zálohy (DZ)

Děkujeme všem samosprávám, které věnovaly zvýšené úsilí plánování oprav svých domů a spolupráci při stanovování optimální výše tvorby dlouhodobé zálohy (DZ). Snaha o kvalitní plány a průběžné vytváření jim odpovídajících zdrojů je základem budoucího finančního zdraví domů, a tím i jedním z předpokladů spokojeného bydlení jejich obyvatel.

Jak již bylo několikrát zdůrazněno, DZ je jediným kumulovaným zdrojem domu. Prostředky, které se zde střádají, tu i zůstávají (samozřejmě jsou částečně spotřebovávány úhradou realizovaných oprav) a mohou tak v budoucnu působit jako určitý finanční polštář nenadálých nákladů. Tento faktor nabyde na ještě větším významu s případným vznikem SVJ, kdy již nebude možno počítat s finanční výpomocí ze strany družstva, a to nejenom při potřebě neplánovaných oprav, ale i při výpadech v platbách některých z vlastníků.

Jsme přesvědčeni, že v zájmu všech je kvalitní finanční zázemí domu. Přístupy „až bude potřeba, uhradím svůj podíl na nákladech jednorázově“, případně „zdroje na krytí nákladů budeme řešit, až vznikne jejich bezprostřední potřeba“, rozhodně nelze přijmout. Zbytečně ohrožují budoucí finanční stabilitu domů, čímž se dostávají do rozporu se zájmy většiny nájemců i vlastníků.

V této souvislosti se na Vás proto opakovaně obracíme s prosbou o pokud možno středně a dlouhodobé plánování uvažovaných oprav. S čím pečlivěji vypracovaným a schváleným plánem prací budeme pracovat, tím přiměřenější bude objem vytvářených rezerv a tím i klidnější spánek nás všech.

Tvorba dlouhodobé zálohy u středisek garáží

Při správě družstevního majetku je pochopitelně věnována prioritní pozornost bytovému fondu. Tato skutečnost však zcela jistě neznamená, že například správa garáží stojí v pozadí.

V této souvislosti bychom proto rádi zmínili otázku dostatečnosti tvorby dlouhodobé zálohy (dále jen DZ) na opravy, která je na střediscích garáží stejně potřebná, jako v bytových domech. Ani garáže, pokud máme za cíl udržet, případně zlepšit jejich technický stav, se neobejdou bez patřičné péče. Garáž je věcí nezanedbatelné hodnoty a nebylo by rozumné ji nedostatečnou údržbou snižovat. Doporučujeme proto, aby i na střediscích garáží byly zvažovány opravy ve střednědobém a dlouhodobém časovém horizontu a tomu byla přizpůsobena výše tvorby DZ.

Jsou i taková střediska garáží, kde rozhodování o úpravě tvorby DZ nesnese odkladu. Jedná se především o případy vestavěných garáží, tj. těch, které tvoří jeden stavební celek s bytovým domem. Specifičnost těchto středisek spočívá v závazku jejich nájemců a vlastníků podílet se na opravách celého objektu, tzn. i na opravách bytové části domu. K nájemcům a vlastníkům garáží se při vyúčtování nákladů na opravy společných částí domu (např. střechy, či oken) přistupuje stejně jako k nájemcům a vlastníkům bytů. Tzn., že jejich podíl na úhradě nákladů vždy odpovídá podílu dané garážové jednotky na celém domě. Je-li výše průběžné tvorby DZ na m² plochy vestavěných garáží nižší, než u bytových jednotek domu, dříve či později, a to zejména při větších opravách, nastane nutnost nezanedbatelné jednorázové mimořádné tvorby DZ.

Z těchto důvodů důrazně doporučujeme v rámci podzimních schůzí zvážit sjednocení tvorby DZ - u vestavěných garáží s tvorbou stanovenou pro bytové jednotky daného domu.

Pro orientační představu, tvoří-li se například u bytů DZ 15,- Kč na m², znamená to pro garáž o výměře 15 m² roční tvorbu DZ 2.700,- Kč (15,- Kč / m² x 15 m² x 12 měsíců). Neřešení úpravy roční tvorby DZ u garáží by tak znamenalo pokračování rozevírání nůžek mezi zůstatky jejich DZ oproti zůstatkům DZ bytových jednotek.

Program Cache pro předsedy a správce středisek domů a garáží

Upozorňujeme na stále trvající nabídku pro předsedy a správce středisek domů a garáží na zřízení přístupu do počítačové databáze družstvem spravovaných objektů.

V případě, že by se některý z předsedů či správců rozhodl této možnosti využít a získat tak širší a aktuálnější přehled o „jeho“ středisku, jsme připraveni mu to umožnit.

Budeme rádi, když prostřednictvím této nadstandardní, přesto však bezplatné služby, si co nejvíce středisek zajistí přístup k velkému množství užitečných a pro jejich rozhodování potřebných dat. Podíl domů, jejichž zástupce program Cache využívá, postupně roste. V současnosti má ke Cache přístup 40 % středisek, přičemž 28 % všech středisek jej aktivně využívá.

Pokračujeme ve snaze o zajištění maximální míry aktuálnosti dostupných dat. Věříme, že oceníte mj. i rychlejší účtování na účtech dlouhodobé zálohy.

Zvýšení limitu pro proplácení paragonů bez spolupodepsání bytovým technikem z 1.000,- Kč na 2.000,- Kč

Oznamujeme Vám, že byl navýšen limit pro částku na paragonech předkládaných k proplacení na pokladně družstva, u nichž není nutné připojovat podpis příslušné bytové techničky, či technika. Dosavadní limit 1.000,- Kč byl navýšen na částku 2.000,- Kč. Touto změnou jsme reagovali na všeobecný cenový růst, ke kterému došlo od poslední úpravy limitu.

Navýšení minimální mzdy a dopad této změny na práce vykonávané pro dům

Vláda v srpnu tohoto roku schválila další růst minimální mzdy. Ta by se tak měla od 1. ledna 2018 zvýšit z 11.000,- Kč na 12.200 Kč (+11 %).

Co tato skutečnost znamená z pohledu výše odměn za práci pro naše domy, konkrétně za práce vykonávané na základě dohod o provedení práce a dohod o pracovní činnosti? Stručně řečeno ne mnoho. Ve většině případů jsou totiž odměny za úklid, údržbu, či správu domů stanoveny rozhodnutím členských schůzí a schůzí vlastníků, a to v podobě pevných částek připadajících na jeden byt měsíčně. Díky tomu je tak známa celková suma, která je k dispozici na pořízení dané služby, například na úklid společných prostor domu.

Dojde-li rozhodnutím státu k navýšení minimální mzdy za hodinu odpracované práce (jinými slovy k jejímu zdražení), je ze strany domu možný trojí postup. Prvním je setrvání u schválené částky placené dosud měsíčně za každou bytovou jednotku. To by pak logicky vedlo ke snížení počtu odpracovaných hodin (dražší služba při stejných zdrojích na její zajištění znamená menší množství takto pořízené služby).

Druhou možností je schválení takového navýšení tvorby prostředků (navýšení položky v předpisu nájemného), které by umožnilo ponechat současný rozsah prací. Třetí možností je pak kombinací dvou předchozích. Určité navýšení měsíční částky placené byty, umožňující nižší než 11% pokles objednaných a následně odpracovaných hodin (11 %, viz. nárůst minimální mzdy).

V případě, že dům prostřednictvím svých schůzí učiní rozhodnutí upravit tvorbu zdrojů a tím i odměnu za prováděné práce, promítneme tuto změnu a celkové navýšení odměn do dohod o provedení práce, či dohod o pracovní činnosti. Pokud dům žádné rozhodnutí neučiní, snížíme počet hodin, které mají být odpracovány tak, aby měl dům na jejich proplacení i po zvýšení hodinové ceny práce dostatek zdrojů.

Ing. Rostislav Zecpal v.r.
vedoucí ekonomického úseku

Informace uživatelům plynových ohřivačů vody – karem

!!! K vyvěšení na nástěnku domů s plynovými karmami !!!

Každoročně dochází v bytech a rodinných domech při provozu plynových ohřivačů vody, především tzv. karem ke stovkám případů otrav kyslíčným uhelnatým (CO), které nezřídka končí fatálními následky, jakým je úmrtí nebo trvalé vyřazení postiženého z běžného života. Průběh otravy CO plynem může trvat velmi krátkou dobu, řádově několik minut. Při vysoké koncentraci CO ve vzduchu postižený nemusí cítit příznaky otravy a náhle padne do bezvědomí. Příčiny otrav CO spočívají v podceňování každoročního servisu samotného ohřivače vody a kontroly jeho spalínové cesty. Případně technickou změnou jakou je instalace nebo výměna digestoře v kuchyni za výkonnější typ, kdy po dobu jejího chodu a současného chodu karmy spaliny nebo jejich část neodchází do komína, ale tah digestoře obrátí průtok spalin směrem do místnosti bytu, kde je karma instalována. Tuto situaci pak zhoršuje navíc „utěsnění bytu“ výměnou původních netěsných oken a vstupních dveří do bytu za nové s téměř dokonalou těsností. Větší riziko vzniku nebezpečí zamoření prostoru kyslíčným uhelnatým při provozu plynových spotřebičů je za teplého počasí, kdy se zhoršují tahové poměry ve spalínové cestě. K zajištění větší bezpečnosti uživatelů plynových spotřebičů v bytech slouží detektory CO, které jsou běžně dostupné na obchodním trhu. Jejich pořízením uživatelé bytů provozující plynový spotřebič zjistí případný výskyt nebezpečného CO a mohou na vzniklou situaci adekvátně reagovat otevřením oken v bytě a přerušením provozu plynového spotřebiče. Také i detektor CO je nezbytné jednou za rok nechat odborně zkontrolovat servisním technikem (dle pokynů uvedených v návodu).

Úplné vyloučení rizik otravy CO plynem lze řešit několika způsoby:

- výměnou ohřivače vody typu „B“ (to je spotřebič, který pro spalování plynu spotřebovává vzduch z místnosti, kde je spotřebič instalován) za plynový spotřebič typu „C“ (to je spotřebič, kdy vzduch pro spalování je přiváděn samostatným potrubím z venkovního prostoru) nebo za elektrický ohřivač vody
- změnou systému ohřevu vody z individuálního (v každém bytě) na centrální ohřev (například ze soustavy dálkového tepla, dříve nazývaného CZT nebo z domovní kotelny, pokud v objektu je již domovní kotelna na vytápění); zrušení karem a přepojení na CZT provedly dva naše domy v Přerově, Vaňkova 11,13 v roce 2014 a Kabelíkova 10,12 v roce 2017.

Z praxe je znám případ, kdy uživatel bytu, ve kterém byl instalován detektor CO, tento přístroj po čase vyřadil z provozu, protože často signalizoval přítomnost CO v prostoru. Jelikož uživatel bytu nepozoroval přímo „otravu“, domníval se, že jde o poruchu detektoru. Skutečností ovšem byla přítomnost CO v prostoru, avšak vysoká citlivost přístroje byla uživateli na obtíž.

Symptomy v přehledu podle stupně otravy:

- lehké rozjaření nebo naopak otupělost, ospalost, nepřesná koordinace pohybů,
- větší pocit sebejistoty (*postižený nemá snahu opustit zamořený prostor*)
- zrychlení srdečního tepu, zrychlené dýchání
- bolesti hlavy, bušení ve spáncích
- příležitostně nevolnost a zvracení
- třesavě červená lůžka nehtů a rty, svalovina do fialova (uzená)
- hyperventilace, bezvědomí a šokový stav
- při navázání více jak 60% hemoglobinu smrt

Jiří V o n d r a v.r.

vedoucí tepelný technik

Informace pro odběratele elektřiny v bytech

!!! K vyvěšení na nástěnky domů !!!

Zákon č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon, v § 28, odst. 2, písm. d) ukládá zákazníkovi povinnost udržovat svá odběrná elektrická zařízení ve stavu, který odpovídá právním předpisům a technickým normám.

To znamená udržovat odběrné zařízení v takovém stavu, aby se nestalo příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob, a v případě zjištění závady tuto bez zbytečného odkladu odstranit.

Právnícké a podnikající fyzické osoby mají dalšími legislativními předpisy stanoveny povinnosti revizí a kontrol elektrických zařízení a hromosvodů.

V případě kdy je zákazníkem fyzická osoba (nepodnikající) – uživatel bytu, rodinného domu, je volba způsobu na ní, jak zajistí splnění uložené povinnosti Energetickým zákonem (§ 28, odst. 2, písm. d)).

Elektrické rozvody z hliníku, které byly prováděny při výstavbě všech bytů do roku 1989, mají tu vlastnost, že jeho spoje se časem uvolňují. Tím nastává postupně ve spoji odpor, který se průchodem elektrického proudu zahřívá. Pokud nedokonalým spojením protéká větší proud, může dojít až k požáru. Nejrychlejším a spolehlivým způsobem jak zjistit technický stav elektroinstalace v bytě je provedení revize a na základě její zprávy případné zjištěné závady odstranit.

Desítky let staré původní elektroinstalace z hliníku v těchto bytech představují potenciální riziko ohrožení života, zdraví a majetku osob. Proto, byť žádný předpis občanovi nenařizuje provádění pravidelných elektrických revizí po pěti letech, lze všem uživatelům bytů provádění těchto revizí elektroinstalace doporučit. Splní tím povinnost mu stanovenou energetickým zákonem udržovat svá odběrná elektrická zařízení ve stavu, který odpovídá právním předpisům a technickým normám.

Jiří V o n d r a , v.r.

vedoucí tepelný technik

Upozornění předsedů samospráv

konání členských schůzí v souvislosti s projednáním technického stavu jednotlivých domů, plán a náklady na údržbu, opravy a investice na r. 2018 a rozpočet /úhrada záloh/

Upozorňujeme všechny předsedy samospráv, **že ve dnech 9.10.- 16.10. 2017** budou probíhat podzimní porady předsedů, kde bude projednáván kromě technického stavu jednotlivých domů i plán a náklady na údržbu, opravy a investice na r. 2018 a rozpočet (úhrada záloh) předpokládaných nákladů na rok 2018.

V této souvislosti se na Vás obracíme s žádostí, abyste tyto záležitosti projednali na členských schůzích nájemců, které by měly proběhnout nejpozději do konce října, začátku listopadu 2017 a zápis z této schůze včetně prezenční listiny a pozvánky na danou členskou schůzi zašlete prosím obratem (viz přiložený formulář ke konání členské schůze) na adresu: Stavební bytové družstvo, Přerov, Kratochvílova 128/41. Přítomní vlastníci - nečlenové, pokud se uvedených členských schůzí účastní, jsou vedeni jako hosté, jejich hlasy se nesčítají s hlasy nájemců.

Pro pověřené správce rovněž zasíláme formuláře ke konání schůze společenství vlastníků (členská schůze a schůze vlastníků) - **na těchto domech by měly proběhnout schůze do konce roku 2017.**

Na požádání jsme schopni předsedům samospráv i pověřeným správcům vytisknout nebo zaslat e-mailem pro potřebu členské schůze i schůze společenství vlastníků (členská schůze a schůze vlastníků) prezenční listinu všech bydlících v domě s označením vlastníků bytů.

Jaroslava L u d v o v á v.r.
ředitelka družstva

Příloha: Formulář ke konání členské schůze samosprávy
Formulář ke konání schůze společenství vlastníků (členská schůze a schůze vlastníků)

Zápis z členské schůze samosprávy

Datum konání:

Samospráva číslo: středisko:

Adresa:

Účast:

celkový počet bytů v domě:

Zástupce SBD:

z toho počet nájemců ČS: přítomno: tj. %

počet přítomných vlastníků (hosté):

Zapsal:

nižší než 50 %: jednáno po 15 minutách

Ověřil:

ano - ne

Program:

Průběh jednání:

Usnesení (členská schůze schvaluje):

Hlasování o usnesení:

Pro:

Proti:

Zdržel se:

podpis a razítko samosprávy

Zápis

Ze schůze společenství vlastníků /členské schůze a schůze vlastníků/ domu
v....., konané dne.....
vhodin

Přítomni: dle prezenční listiny

Členská schůze:

Počet členů (nájemců) samosprávy:

Přítomno:

tj. %

Vlastníci:

Celkový počet vlastníků:

Přítomno:

tj. %

(sečteny spoluvlastnické podíly přítomných
vlastníků)

Celkem přítomno% vlastníků /včetně podílu SBD/, schůze tedy
je - není usnášení schopná.

Za vlastníka SBD Přerov na schůzi společenství vlastníků hlasuje pověřený zmocněnec
správce

Program:

Průběh jednání:

Usnesení:

hlasování - nájemci /počet hlasů/:

pro: proti: zdržel se:

hlasování - vlastníci / hlasování v %/

pro: % proti: % zdržel se: %

Zapsal:.....
pověřený zmocněnec správce

