



SBD



Informátor

č. ²/₂₅

PRO VNITŘNÍ POTŘEBU DRUŽSTVA VYDÁVÁ PŘEDSTAVENSTVO
STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA
PŘEROV

Informátor 2/25 - podzim 2025

- **Pozvánka na podzimní pracovní porady zástupců středisek plus rozpis porad**
- **Konání schůzí na střediscích domů v návaznosti na proběhlé podzimní porady**
(přílohy: formulář na zápis z členské schůze, formulář na zápis z členské schůze a schůze vlastníků a formulář na zápis ze shromáždění SVJ)
- **Dodavatel el. energie do společných prostor v družstevních domech a domech SVJ**
- **Společné členské schůze a schůze vlastníků a zápisy z nich a shromáždění vlastníků SVJ a jim předcházející členské schůze družstevních nájemců**
- **Termíny předkládání příkazů k výplatám za úklidy, údržbu a jiné práce na domech**
- **Podněty k projednání na schůzích a shromážděních**
- **Požární ochrana na domech**
- **Pravidelné kontroly nouzového osvětlení v bytových domech**
- **Usnesení Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Přerov, konané 18. 06. 2025**

září - říjen 2025

JUDr. Otakar Šiška
předseda představenstva

Ing. Jaroslav Kazda
místopředseda představenstva

POZVÁNKA

Zveme Vás na podzimní porady předsedů členských samospráv a určených správců, které se budou konat ve dnech **20. 10. – 6. 11. 2025** v zasedací místnosti ve **2. patře, dveře č. 12, v budově PTÚ SBD Přerov, Teličkova 40 v Přerově – Předmostí** (provozně technický úsek) v rozpisu dle přiloženého seznamu. V případě, že se zástupce domu (předseda ČS či určený správce za družstevní dům, případně pověřená osoba za dům SVJ) v uvedeném termínu nebude moci zúčastnit, je nutné zajistit pověřeného zástupce.

Samostatné pozvánky nebudou rozesílány.

Základní složení pracovníků na těchto poradách bude následující:

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

V případě požadavků orientovaných na činnost ekonomického úseku, organizačního úseku, či oblasti PO a BOZP, 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:

Ing. Rostislav Zecpal	- ředitel správy družstva
Ing. Daniela Obručová	- vedoucí ekonomického úseku
Mgr. Drahomíra Dučáková	- právník
p. Daniel Vývoda	- pracovník pro oblast PO a BOZP
p. Lenka Havlíková	- referentka pro styk se samosprávami

Ing. Martin Štěpán
vedoucí provozně technického úseku

Rozpis porad předsedů - podzim 2025

Pondělí 20. 10. 2025 **15:00 - 15:55 hod. střediska číslo:**

398, 406, 410, 411, 418, 419, 425, 426, 427, 429, 430, 434, 437, 439, 448, 449, 450,
452, 453, 456, 466, 469, 470, 471, 481, 486, 487, 488, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 506, 525,
533, 548, 550

SVJ - 330, 357, 362, 404, 412, 413, 414, 416, 417, 420, 433, 435, 436, 438, 440, 441, 442,
443, 444, 447, 451, 454, 455, 458, 484, 485, 489, 523, 532, 534, 549, 551, 555

Pondělí 20. 10. 2025 **16:00 - 16:55 hod. střediska číslo:**

304, 318, 320, 329, 348, 386, 388, 399, 507, 528, 529, 536, 538, 547

SVJ - 319, 326, 332, 340, 343, 350, 351, 353, 361, 387, 389, 393, 394, 396, 402, 403, 530, 535,
537, 541, 543, 545

Čtvrtek 30. 10. 2025 **15:00 - 15:55 hod. střediska číslo:**

374, 377, 503, 510, 512

SVJ – 302, 303, 309, 312, 316, 321, 333, 337, 345, 346, 347, 356, 358, 364, 365, 371, 375,
376, 378, 379, 380, 381, 383, 384, 400, 421, 422, 423, 431, 432, 502, 504, 513, 514, 539, 554

Pondělí 3. 11. 2025 **15:00 - 15:55 hod. střediska číslo:**

313, 349, 385, 497, 498, 500, 511, 518, 522, 524, 527

SVJ – 311, 314, 315, 338, 342, 354, 366, 367, 368, 369, 370, 382, 395, 415, 496, 499, 501,
515, 516, 517, 519, 520, 521, 526, 553

Čtvrtek 6. 11. 2024 **15:00 - 15:55 hod. střediska číslo:**

701, 702, 703, 704, 705, 706, 708, 709, 713, 714, 717, 718, 719, 721, 723, 727, 728, 729, 730,
731, 733, 742

SVJ - 744

Konání schůzí a shromáždění na střediscích domů v návaznosti na proběhlé podzimní porady

Upozorňujeme všechny zástupce středisek domů, že se ve dnech 20.10. - 6.11.2025 uskuteční podzimní porady SBD Přerov a zástupců domů, na nichž bude projednáván technický stav domů, plány na údržbu, opravy a investice na r. 2026 a rozpočty tvorby zdrojů (tvorba záloh).

V této souvislosti se na Vás obracíme se žádostí, abyste tyto záležitosti následně projednali na členských schůzích a schůzích vlastníků, které by měly proběhnout nejpozději do poloviny listopadu 2025 (platí pro družstevní domy) a na jarních shromážděních SVJ.

Zápis ze schůze na vašem družstevním domě, a to včetně prezenční listiny a pozvánky na danou schůzi, zašlete prosím obratem, nejpozději do 30.11.2025, na e-mail: havlikova@sbdprerov.cz, nebo na adresu:

Stavební bytové družstvo, Přerov, Kratochvílova 128/41.

Při zpracování zápisu použijte k tomuto Informátoru přiložený vzor formuláře zápisu ze schůze.

Na požádání jsme schopni zástupcům středisek vytisknout nebo zaslat e-mailem pro potřebu členské schůze a schůze vlastníků, případně shromáždění SVJ, prezenční listinu všech bydlících v domě (nájemců i vlastníků jednotek). Rovněž upozorňujeme, že jsou veškeré formuláře na schůze i shromáždění umístěny na webových stránkách družstva (www.sbdprerov.cz), odkud je lze stáhnout a následně použít na zpracování zápisu.

Monika Součková
vedoucí organizačního úseku

Zápis z členské schůze samosprávy

Samospráva číslo: **středisko:**

Účast:

Zástupce SBD:

z toho počet nájemců ČS: přítomno: tj. %

nižší než 50 %: jednáno po 15 minutách

ano - ne

Program:

Průběh jednání:

Usnesení (členská schůze schvaluje):

Pro:

Proti:

Zdržel se:

podpis a razítko samosprávy

(formulář většinou pro řadové garáže)

Zápis

ze schůze /členská schůze a schůze vlastníků/ domu v.....,
konané dne..... vhodin

Přítomni: dle prezenční listiny

Členská schůze:

Počet členů (nájemců) samosprávy:

Přítomno:

tj. % (spoluvl.podíl družstva)

jednáno po 15 minutách ano-ne

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

.....

Program:

Průběh jednání:

**Usnesení (členská schůze a schůze vlastníků schvaluje) v % - nájemci i vlastníci (sečteny:
spoluvlastnický podíl družstva na domě + přítomní vlastníci):**

Zapsal: jméno:

podpis:

Příloha: prezenční listina, pozvánka na schůzi (členská schůze a schůze vlastníků)

Zápis

ze shromáždění SVJ s právní subjektivitou domu v
konané dne v hodin

,

Přítomni: dle prezenční listiny

Nájemci:

Celkový počet nájemců:

Přítomno:

tj. se SP SBD Přerov %

Účast nižší než 50 %:

jednáno po 15 minutách: ano -ne

Vlastníci:

Celkový počet vlastníků:

Přítomno:

tj. %

(sečteny spoluvlastnické podíly přítomných
vlastníků)

Celkem přítomno % vlastníků, /včetně podílu SBD/, shromáždění tedy je usnášení
schopné.

Za vlastníka SBD Přerov na shromáždění společenství vlastníků hlasuje pověřený zmocněnec
.....

Program:

Průběh jednání:

Usnesení (shromáždění schvaluje):

sečteny: spoluvlastnické podíly přítomných vlastníků + spoluvlastnický podíl družstva
na daném středisku SVJ

Zapsal: jméno:

podpis:

Příloha: prezenční listina, pozvánka na shromáždění SVJ

Dodavatel el. energie do společných prostor v družstevních domech a v domech SVJ

S ohledem na časté dotazy družstevních nájemců a vlastníků bytů uvádíme, že termínem, do kterého má být všem uživatelům bytů doručen doklad ročního vyúčtování záloh na služby, je 30.4. následujícího kalendářního roku a samotná výplata přeplatku pak musí proběhnout nejpozději do 4 měsíců od předání ročního vyúčtování, tzn. nejpozději do 31.8.

Cílem správy družstva, ke kterému bychom chtěli perspektivně dospět, je předávání vyúčtování na přelomu března a dubna a výplata přeplatků v měsíci červnu.

Současně si dovoluujeme připomenout, že 30 kalendářních dnů po obdržení ročního vyúčtování je určeno na podání případných reklamací. Později předložené reklamace již mohou narazit na provedené výplaty přeplatků jiným jednotkám v domě, resp. úhrady nedoplatků za jiné jednotky v domě.

Stejně tak připomínáme, že úhrada nedoplatku v dřívějším termínu, než jaký je uveden v dopisu ročního vyúčtování, není vhodná. Může způsobit komplikace, pokud bude následně zpracována oprávněná reklamace jiné jednotky v domě.

Společné členské schůze a schůze vlastníků a zápisy z nich a shromáždění vlastníků SVJ a jim předcházející členské schůze družstevních nájemců

S ohledem na velký význam a na bohužel se opakující nedostatky v zápisech ze schůzí a ze shromáždění opakovaně upozorňujeme na některé skutečnosti související se zpracováním zápisů ze společných členských schůzí a schůzí vlastníků a se zpracováním zápisů ze shromáždění SVJ:

- Při zpracování zápisu ze schůze by mělo být využíváno vzorových formulářů SBD Přerov, případně by se z těchto formulářů mělo vycházet. Pouze tak docílíme formální správnosti a úplnosti zápisů. Je třeba si uvědomit, že na základě těchto zápisů jsou činěny kroky, například nákladově náročné opravy, jejichž oprávněnost by mohla být při následně zjištěných nedostatcích v zápisech zpětně zpochybněna.
- V zápisu ze schůze by měl být uváděn zvlášť celkový počet družstevních nájemců v domě a počet z nich, kteří se dané schůze zúčastnili a zvlášť celkový počet vlastníků jednotek v domě a počet z nich, kteří se dané schůze zúčastnili.
- Pokud není k hodině zahájení schůze přítomna nadpoloviční většina družstevních nájemců, je potřeba vyčkat 15 minut. Pokud jsou po uplynutí této doby přítomni alespoň tři družstevní nájemci, je členská schůze usnášeníschopná.
- Společná členská schůze a schůze vlastníků může hlasováním rozhodovat pouze o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce mezi body programu. Vše ostatní může být pouze projednáno v rámci diskuse, avšak již bez možnosti přijímání rozhodnutí. Z tohoto důvodu je vhodné věnovat patřičnou pozornost přípravě pozvánek a na nich uvedenému programu jednání.
- V zápisu ze schůze musí být každý z bodů programu, v rámci kterého došlo k přijetí rozhodnutí hlasováním, popsán samostatně. Je třeba, aby byly zvlášť uvedeny výsledky hlasování za družstevní nájemce (kde má každý hlas stejnou váhu bez ohledu na velikost bytu) a zvlášť za vlastníky jednotek (kde má každý hlas váhu spoluvlastnického podílu).
- Při hlasování o konkrétním bodě by mělo proběhnout nejprve hlasování družstevních nájemců. Takto zjištěné stanovisko by mělo být stanoviskem SBD Přerov při bezprostředně následujícím hlasování v rámci schůze vlastníků (kterého se SBD účastní coby jeden z vlastníků jednotek v domě). *Zjednodušeně řečeno, pokud družstevníci na členské schůzi rozhodnou, že chtějí výmalbu společných prostor modrou barvou, a nikoliv zelenou, bude osoba oprávněná zastupovat SBD na schůzi vlastníků hlasovat pro variantu modré výmalby.*

Termíny předkládání příkazů k výplatám za úklidy, údržbu a jiné práce na domech

Část prací na domech probíhá na základě uzavřených dohod o provedení práce, či dohod o pracovní činnosti. Pro potvrzování rozsahu a kvality odvedené práce vyplývající z těchto dohod má nezastupitelnou roli předseda samosprávy, nebo jiný pověřený člen výboru samosprávy, či představenstvem SBD Přerov pověřený správce nahrazující neexistující výbor samosprávy.

Tato role spočívá v potvrzování příkazů k výplatě odměny, kterou zaměstnanci pracující na dohodu předkládají družstvu k proplacení. Často pouze vy, předsedové a členové výborů samospráv, pověření správci v družstevních domech, či pověřené osoby na SVJ, můžete potvrdit, že daná práce byla odvedena.

Zaměstnanec musí odevzdat řádně vyplněný Příkaz k výplatě nejpozději do 3. pracovního dne následujícího měsíce, aby byla zajištěna včasná výplata odměn. Pokud je Příkaz předán později, může hrozit, že k výplatě dojde až v následujícím měsíci.

Podněty k projednání na schůzích a shromážděních

Podněty k projednání na schůzích družstevních domů, či na shromážděních SVJ by měly být v ideálním případě předávány prostřednictvím zástupců domů (pověření správci a předsedové samospráv na družstevních domech, resp. pověřené osoby v SVJ) pracovním správou SBD (Lenka Havlíková pro družstevní domy a Anna Odložilíková pro domy SVJ), které je následně zapracují do programů, resp. do pozvánek.

Podněty mohou být podávány průběžně s tím, že budou projednány na nejbližší schůzi, či shromáždění. Není možné projednat, včetně závazného hlasování, bod, který by byl prezentován až při daném jednání. Hlasovat je možné pouze o záležitostech, které byly uvedeny na programu jednání (s výjimkou 100% účasti vlastníků a družstevních nájemců, kteří by rozšíření programu potvrdili).

Požární ochrana na domech

SBD Přerov při zajišťování požární ochrany na družstevních domech i domech SVJ začalo více spolupracovat s externími subjekty. Zástupci menší části domů se s nimi již měli možnost setkat při provádění preventivních požárních prohlídek. V zájmu pokrytí všech povinností, které s požární ochranou při správě domů souvisí, budeme v této aktivitě pokračovat i nadále. Je třeba si uvědomit, že se jedná o vysoce odbornou činnost, kterou je s ohledem na vývoj legislativy a na stále stoupající požadavky jen málokterý subjekt, družstva a správce domů nevyjímaje, schopen pokrýt vlastními pracovníky.

Zástupci domů, ve kterých bude plánována preventivní prohlídka, budou o jejím uskutečnění vždy informováni předem. Účast předsedy samosprávy, správce družstevního domu, či pověřené osoby v SVJ na prohlídce bude vždy vítána.

Cílem družstva je, abychom touto cestou zajistili maximálně kvalitní ošetření požárních rizik, a to jak z praktického pohledu, tak z pohledu závazků vůči platné legislativě. To vše při využití výhodných cenových podmínek, které jsou externí partneři připraveni nabídnout s ohledem na počet družstvem spravovaných domů. Finanční náročnost pro domy by tak měla být s ohledem na přínosy velmi příznivá.

Ing. Rostislav Zacpal
ředitel správy družstva

Pravidelné kontroly nouzového osvětlení v bytových domech

Informujeme, že v domech vybavených nouzovým osvětlením budou od 1.10.2025 probíhat jejich **pravidelné kontroly**. Tyto kontroly jsou povinné na základě platné legislativy, viz. § 4, odst.1, písm. c), zákona č. 309/2006 Sb., ČSN 33 1600 ed.2.

Nouzové osvětlení je **požárně bezpečnostní zařízení** dle vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci. Jeho provozuschopnost je nezbytné pravidelně kontrolovat pro bezpečnou evakuaci osob v případě požáru nebo výpadku elektrické energie.

Rozsah a četnost kontrol:

- **1× měsíčně** – zkouška funkčnosti svítidel a únikových značek.
- **1× ročně** – úplná zkouška všech svítidel po stanovenou dobu provozu, prováděná odborně způsobilým technikem.

Další informace:

- Každá kontrola je zapisována do **Provozního deníku nouzového osvětlení**.
- Za provádění kontrol odpovídá **společenství vlastníků / správce domu**.
- V době provádění kontrol bude docházet ke **krátkodobému rozsvícení nouzových svítidel** – nejedná se o závadu.

Děkujeme za pochopení a součinnost.

Daniel Vývoda
bytový technik, energetik

Usnesení Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Přerov, konané 18. 06. 2025

1. schvaluje

1.1. - zprávu představenstva o výsledcích činnosti a hospodaření družstva v roce 2024, přednesenou předsedou představenstva p. JUDr. Otakarem Šiškou.

1.2. - zprávu kontrolní komise o činnosti a hospodaření družstva za rok 2024, přednesenou předsedou kontrolní komise p. Jiřím Bucherem.

1.3. - výroční zprávu o činnosti a hospodaření družstva za rok 2024 a řádnou účetní závěrku za rok 2024.

1.4. - návrh na vypořádání výsledků hospodaření tak, jak je předložen Shromáždění delegátů ve Výroční zprávě o činnosti a hospodaření za rok 2024.

1.5. - pro zpracování auditu účetnictví SBD Přerov za rok 2025 auditorskou firmu V4 Audit, s.r.o.

2. určuje

2.1. - volební obvody samospráv tak, jak jsou stanoveny v platném klíči samospráv družstva, počet delegátů se stanoví na 154.

3. ukládá

3.1. - zabývat se podněty z diskuse na dnešním shromáždění delegátů, tj. aby se zabývalo otázkou elektrických kol a koloběžek v bytech, sklepech, garážích a společných prostorách.

4. ukládá výborům samospráv

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

5. ukládá členům družstva

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

V Přerově, 18.6.2025