Zápis
z porady předsedů samospráv, pověřených členů samospráv a zástupců čtyřbytových domů ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Třebíč, konané dne 23.11.2011

Účast: samosprávy: přítomno 56 předsedů z 84 pozvaných, tj. 66 %
4 b.j. ve vlastnictví: přítomno 7 zástupců z 33 pozvaných, tj. 21 %

Program:
1. Zahájení
2. Hospodaření SBD Třebíč
3. Stavy DPZ, pohledávky
4. Topná sezóna 2010-11, rozdělovače topných nákladů
5. Opravy bytového fondu
6. Různé: - Pojištění
   - Revize elektr. a plynového zařízení
   - Spotřeba vody, vodoměry
   - Převody bytů do vlastnictví

K bodu 1: Zahájení
Poradu předsedů zahájil předseda představenstva Miloslav Peštál. Přivítal přítomné předsedy, pověřené členy samospráv, zástupce vlastníků čtyřbytových domů a zástupce družstva. Program jednání obdrželi všichni přítomní na pozvánkách.

K bodu 2: Hospodaření SBD Třebíč (v tis. Kč)

Plánovaný zisk k 31.12.2011	904

2.1. Hospodaření středisek k 30. 9. 2011 v tis. Kč

Správa družstva	1 648
Ubytovna	739
Areál Hrotovická	77

V hospodaření středisek k 31.12. se projeví ještě náklady na energie, zaúčtování tvorby rezerv a opravných položek a daň z příjmů právnických osob u střediska správy

Majetek a závazky družstva k 30. 9. 2011 – v tis. Kč

Finanční prostředky	80 842
Stavby	25 352
Bytové domy a byty	446 140
Hodnota převedených bytů	31 698
Technické zhodnocení	16 421
Pozemky	7 640
Pozemky převedené do vlastnictví	2 316
Úvěry na pořízení domů	20 395
Úvěry na revitalizace domů	242 128

Mimo správy bytových domů ve spoluvlastnictví družstva, provozování areálu Hrotovická a ubytovny Revoluční, družstvo vykonává správu pro 137 společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou.

2.2. Platby nájemného, úhrad od vlastníků a zálohy na služby spojené s bydlením
- od 1.1.2012 nebudou provedeny plošně přepočty

2.2.1. Individuální změny:
- vypuštění anuity při převodech bytů do vlastnictví k termínu 31. 12. 2011
- DPZ – na základě rozhodnutí bytového domu
- předat zápis, kde je zvýšení schváleno na ekonomický úsek nejpozději do 30. 11. 2011
- daň z nemovitostí – upozornění na povinnost u nových vlastníků:
  - byty převedené do vlastnictví v průběhu roku 2011 - *povinnost vlastníků podat přiznání k dani z nemovitostí do 31. 1. 2012, platba do 31.5.2012*
  - byty převedené do vlastnictví k 31.12.2011, tj. návrh na vklad v I. čtvrtletí 2012 – vlastníkem k 1.1.2012 družstvo, daň z nemovitostí bude po celý rok v předpisu úhrad za užívání bytů, přiznání k dani z nemovitostí budou podávat vlastníci až v roce 2013.

2.2.2. Poplatek na správu
- ve stávající výši (není předmětem DPH u členů nájemců a členů vlastníků bytů)

2.3. Zálohy na služby spojené s bydlením:
- plošné přepočty k 1. 1. 2012 prováděny nebudou

Cena tepla z CZT Třebíč
- od 1. 1. 2012 Třebíčská tepelná společnost nebude cenu zvyšovat
- projeví se změna sazby DPH z 10% na 14% *(navýšení nákladů cca 500 Kč za rok dle velikosti bytu a spotřebě tepla)*
- zálohy jsou dostačující

Domovní kotelny
Cena plynu je smluvně zajištěna pro rok 2012 ve stejné výši jako v roce 2011, projeví se pouze zvýšení DPH u ceny tepla z 10 na 14 %
Konečná cena v Kč/m3 včetně poplatků a DPH

Období	SBD	Dle ceníků JMP
01.01.2011	10,63	11,92
14.06.2011	10,65	13,19
01.01.2012	11,40	16,01

Záloha na studenou a teplou užitkovou vodu
- v nákladech roku 2012 se projeví zvýšení ceny suroviny a nárůst DPH u ohřevu
- od 1. 1. 2012 navýšení ceny suroviny ze 71,72 Kč na 78,90 Kč vč. DPH (nárůst ceny 10 %)

Zálohy na elektřinu společných prostor
- náklad zanedbatelný, zvýšení pokryjí ostatní zálohy

Zálohy na služby budou posouzeny a zvýšení provedeno u těch bytů, kde byl za rok 2010 celkový nedoplatek.

K bodu 3: Stavy DPZ, pohledávky (v tis. Kč)

3.1. Stav DPZ

Stav k 1. 1. 2011	44 442
Tvorba 1-9/2011	46 914
Čerpání 1-9/2011	56 728
Stav k 30. 9. 2011	34 628

3.2. Tvorba DPZ (Kč)

30.9. 2010	4 999 637,-	20,00 Kč/m2
30.9.2011	3 732 506,-	20,04 Kč/m2

(na snížení měsíční tvorby se projevil vznik cca 30 SVJ)

3.3. Poskytnuté půjčky:

Za období leden – září 2011	9 050 000,-
z toho:	
3.3.1. Na celkové revitalizace se splatností 5 let	
Kněžice 245-6	1 150 000,-
Kněžice 247-8	1 150 000,-
Jindřichova 211	650 000,-

3.3.2. Na revitalizace v rámci IPRM – bude splaceno z dotace

Václavské nám. 1013-14	500 000,-
Schöllhornova 1044-5	250 000,-
Hartmannova 1124-30	4 000 000,-
Okrajová 1167	820 000,-

3.4. Upozornění na změny při fakturaci oprav bytových domů

- změna sazby DPH z 10% na 14 %
- přenesení daňové povinnosti u stavebních a montážních prací od 1. 1. 2012

Klasifikace produkce (CZ-CPA) – dostupné na stránkách Českého statistického úřadu
Kód CZ-CPA 43 – specializované stavební práce

- demoliční, průzkumné, elektroinstalační, instalatérské, topenářské, plynařské, truhlářské, malířské, obkladačské, sklenářské, pokrývačské, izolační, betonářské zednické atd.

Postup při fakturaci: plátce DPH bude uvedené stavební a montážní práce fakturovat bez DPH, družstvo jako příjemce bude mít povinnost daň vypočítat a odvést.

Závěr: Při uvedených stavebních pracích bude vždy skutečný náklad oproti vystavené faktuře vyšší o 14 %.

3.5. Pohledávky v nájemném

Stř. Jméno	Období	Částka	Stav vymáhání
151 Marek Vlastimil	24 měsíců	50.276,- Kč	byt vydražen v exekuci
152 Šrámek Michal	8 měsíců	23.624,- Kč	žaloba
303 Fuchsová Alena	11 měsíců	34.937,- Kč	žaloba
601 Morávek Jiří	6 měsíců	22.812,- Kč	žaloba
601 Diviš Jiří	5 měsíců	23.553,- Kč	návrh na vyklízení
605 Andertová Jarmila	7 měsíců	25.243,- Kč	byt vydražen v exekuci
606 Volavy Vlastimil	8 měsíců	29.847,- Kč	exekuce na členský podíl
618 Němec Ivo	8 měsíců	33.205,- Kč	návrh na výpověď z nájmu
620 Mezhenin Denis	12 měsíců	46.985,- Kč	žaloba
630 Man Karel	15 měsíců	42.701,- Kč	exekuce
630 GARAMDORJ GANTUMUR	27měs.	72.210,- Kč	byt vydražen v exekuci
639 Bodnarik Jindřich	5 měsíců	25.704,- Kč	žaloba
642 Honsa Jiří	5 měsíců	21.400,- Kč	žaloba
642 Nejedlá Jaroslava	7 měsíců	33.905,- Kč	exekuce
CELKEM:	14 dlužníků	486.402,-Kč	

Celkové pohledávky v nájemném k 30.9.2011 1 014 038,- Kč

K bodu 4: Vyhodnocení topné sezóny

4.1. Domovní plynové kotelny

Jako každoročně se na domovních plynových kotelnách prováděla pravidelná údržba a opravy. Dále se pak pracovalo na revizích a seřízení kotlů, hořáků a regulace UT, prověřovala se funkčnost čerpadel, termostatů a pojistných ventilů. Také se prováděly revize tlakových nádob. Na kotelnách III. kategorie byla kontrolována vybavenost lékárniček 1. pomoci, kontrola množství detekčních trubiček pro zjišťování koncentrace CO a dodržování povinností obsluh vyplývajících z provozních řádů.
V rámci dotačního programu se v současnosti dokončuje **rekonstrukce domovní plynové kotelny BD Schöllhornova 1044-5, Třebíč.** Dosluhující plynové kotle Destila budou nahrazeny účinnějšími kondenzačními plynovými kotli Vaillant.

4.2. Výměníkové stanice

Na domovních výměníkových stanicích byly provedeny drobné opravy, čištění filtrů, dále pak kontrola regulace, funkčnost termostatů, pojistných ventilů a oběhových čerpadel UT a TV. Prováděly se revize tlakových nádob. Na tlakově nezávislých stanicích z roku 2001 (Nové Dvory, část Hájku) se letos započalo s čistěním deskových výměníků pro TV a poprvé také pro vytápění.

V objektech BD Hartmannova 1124-30, SVJ Čeloudova 1116-22, SVJ Okrajová 1156-65, SVJ Okrajová 1167, SVJ Družstevní 1060-3, SVJ Družstevní 1064-70, BD Družstevní 1088-94, SVJ Družstevní 991-2, SVJ Družstevní 1018-19, SVJ Demlova 1023-4 a BD Václavské náměstí 1013-14, byly v rámci dotačního programu provedeny výměny **celkem 16 domovních předávacích stanic tepla.**

4.3. Topné systémy domů

Na novějších domovních plynových kotelnách a na tlakově nezávislých výměníkových stanicích byla během letního období kontrolována funkčnost automatického doplňování tlaku do topného systému. U ostatních zařízení, která tuto funkci nemají, byl udržován tlak v systému v provozním stavu, aby se zamezilo častějším poruchám na tělesech UT.

4.5. Rozdělovače topných nákladů

I-RTN slouží jako podklad pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění.

4.5.1. Použité měřiče

SBD Třebíč vypsalo na dodávku I-RTN v roce 2007 výběrové řízení, bylo osloveno 6 firem – nejlepší nabídku předložila firma COOPTHERM Jindřichův Hradec.

Typ výrobku: METRA COOP THERM E-ITN 30.XX
Výrobce: Metra Šumperk

V prvních rocích byly instalovány rozdělovače s optho odečtem za cenu 371,80 Kč/ks vč. DPH.
Od roku 2011se začínají montovat I-RTN s rádiovým odečtem, tudíž není třeba při odečtu vůbec vstupovat do bytů.
Cena RTN E-ITN 30.xx činí 509,- Kč/ks, tj. 559,90 Kč/ks vč. DPH (cena 2011).
V ceně je zahrnuta dodávka, montáž, pasportizace. Životnost je dána životností baterie, což je asi 10 let.
Následné roční odečty a vyúčtování nákladů za teplo podle těchto měřičů zajišťuje SBD Třebíč. Roční náklady s tím spojené vychází asi na 25,-Kč na 1 RTN vč. DPH.

4.5.2. Postup při instalaci měřičů

Montáž se provádí na všechna tělesa do všech bytů. Současně se vyplňuje pasport bytu, kde jsou uvedeny typy a výkony těles UT, polohy místností atd. Koeficient polohy místnosti je u vnitřních bytů 1,00 u nejméně výhodně umístěných (rohová podstřešní místnost orientovaná na sever 0,47.
RTN jsou nastaveny tak, že 31.12 o půlnoci se zapíše do paměti stav za zúčtovací období a začne se od 0 počítat nové období.

4.5.3. Způsob rozúčtování nákladů na tepelnou energii dle § 4 vyhlášky č. 372/2001 Sb, v platném znění:

Vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění se řídí ustanovením § 4 vyhlášky č.372/2001Sb., v platném znění.
Osazení měřičů není povinné, pokud se však instalují, řídí se uvedenou vyhláškou. Náklady na tepelnou energii na vytápění se rozdělí na složku základní a spotřební. Základní složka činí 40-50% a zbytek nákladů, tj. 60-50 % tvoří spotřební složka. Základní složka se rozděluje mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu k celkové započitatelné podlahové ploše bytů v zúčtovací jednotce BD. Spotřební složka se rozděluje mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku TE a jejich polohu.
V BD, kde u konečných spotřebitelů nejsou instalovány měřiče, se spotřební složka rozdělí obdobným způsobem jako složka základní (podle PP).
Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m2 započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnotu 40 % oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede vlastník přepočet.
V případě že někdo prokazatelně neumožní instalaci RTN, vyhláška umožňuje účtovat na tuto jednotku 1,6 násobku průměrných nákladů na m2PP.

4.5.4. Způsob schvalování měřičů v BD

Stanovy SBD Třebíč u domů v majetku umožňují instalaci RTN za předpokladu souhlasu min.75% nájemců či vlastníků (myšleno 1 byt – 1 hlas). Podobné je to i u SVJ.

Úspory tepelné energie

U bytových domů, kde se pro měřiče rozhodli, se projevila úspora ve výši 10-25%.

4.5.5. Vysvětlení korekcí a korigovaných hodnot

Vzhledem k tomu, že odečtené hodnoty reprezentují pouze závislost střední povrchové teploty otopného tělesa integrovanou v čase, je nutné je podle ČSN EN 834 a dle vyhlášky 372/2001 Sb. korigovat. V těchto korekcích je zahrnuta poloha místnosti v objektu, výkon otopného tělesa atd.

II. Korigování a popis jednotlivých korekcí

Odečtené hodnoty se korigují podle následujícího vztahu:

$$\begin{matrix} & 1 & 2 & 3 & 4 & 5 & 6 & 7 \\ S_{dk} = & S_{do} * & K_q * & K_c * & K_{wt} * & K_m * & K_a * & K_z * & K_t \end{matrix}$$

Vysvětlivky:

- S_{dk} – **korigovaná (přepočtená) hodnota IRTN**(indikátor - rozdělovač topných nákladů, dále jen IRTN)
- S_{do} – **odečtená hodnota na IRTN**
- K_q – reprezentuje vyhodnocovací součinitel odpovídající jmenovitému **tepelnému výkonu otopného tělesa** (uvádí se v kW, dle ČSN EN 834)
- K_c – reprezentuje vyhodnocovací součinitel, který zohledňuje **změny prostupu tepla** mezi teplonosnou látkou (topná voda) a čidlem indikátoru IRTN **v závislosti na druhu povrchu otopného tělesa**
- K_{wt} – reprezentuje vyhodnocovací součinitel, který popisuje **umístění otopného tělesa v místnosti (stěna s oknem, stěna vedle okna** atd., dle ČSN 06 1101)
- K_m – reprezentuje vyhodnocovací součinitel popisující **umístění aktuální místnosti v objektu** (přízemí, severní stěna atd.)
- K_a – reprezentuje vyhodnocovací součinitel připojení otopného tělesa. Popisuje způsob **připojení vstupu a výstupu teplonosného média** (dle ČSN 06 1101)
- K_z – reprezentuje vyhodnocovací součinitel stavebného zákrytu topného tělesa zohledňující možný **stavební zákryt otopného tělesa a tím i změnu proudění tepla** (dle ČSN 06 1101)
- K_t – zastupuje vyhodnocovací **součinitel projektanta.** V případě, že odborný projektant navíc navrhne z určitých technických důvodů korigovat odečtenou hodnotu IRTN instalovaného na otopném tělese v příslušné místnosti dalším korekčním koeficientem, pak lze tuto „obecnou“ korekci též do výpočtu zahrnout. Korekce má tvar opravného součinitele. Ve většině případů je nastavena na hodnotu 1, tj. bez nutnosti ve výpočtu používat tuto korekci.

Přibližné hodnoty, jakých mohou nabývat výše zmíněné koeficienty, shrnuje následující tabulka.

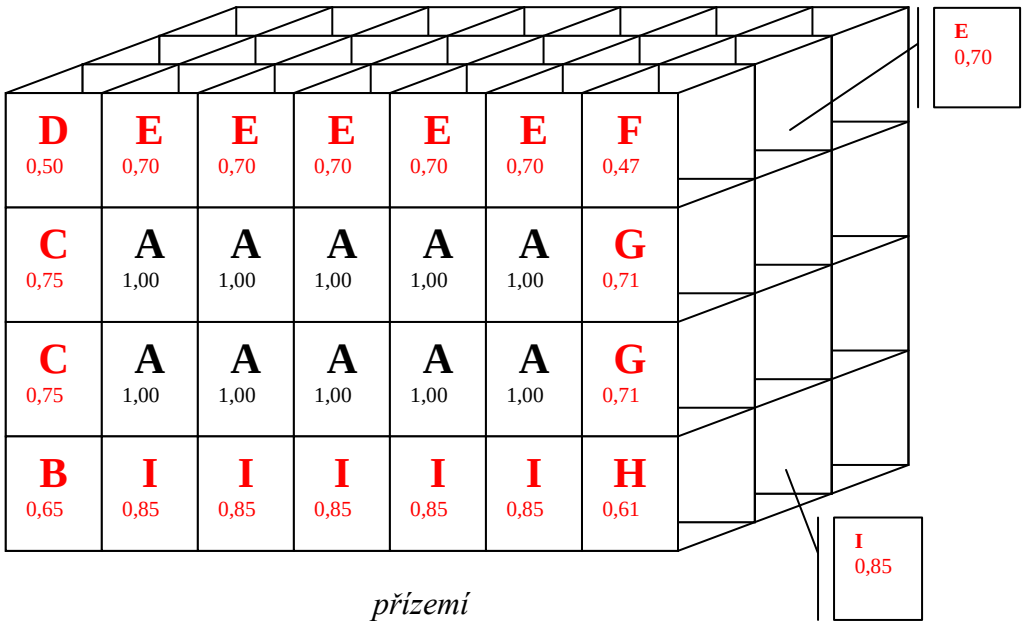
1	**K_q**	{0,50 – 2,50 (i více)} [kW]		Tepelný výkon OT
2	**K_c**	{0,72 – 1,54}		Druh povrchu OT
3	**K_{wt}**	{0,90 – 1,00}		Umístění OT v místnosti
4	**K_m**	{0,47 – 1,00}		Umístění místnosti v BD
5	**K_a**	{0,80 – 1,00}		Připojení OT
6	**K_z**	{0,87 – 1,10}		Zákryt OT
7	**K_t**	1,00		Koeficient projektanta

Tabulka č. 1: - přehled hodnot, kterých mohou nejčastěji nabývat korekční součinitelé

Další tabulka zobrazuje systém označování **polohy místnosti v objektu**
(koeficient Km viz. publikace „3x TEPLO“) :

JIH, JV, JZ → SEVER, SV, SZ

podstřešní



přízemí

Všechny polohy místností jsou zaznamenány pomocí abecedního systému, který určuje konkrétní polohu místnosti v objektu. K těmto písmenům jsou přiřazeny konkrétní koeficienty.

Vysvětlení k tabulce:
Rohovou místností označujeme takovou místnost, u které více než polovina bočních stěn je stěnami obvodovými a nejsou kryty vedlejší budovou.
Rohovou místnost, která **nemá pod sebou** vytápěný byt, nebo provozovnu označíme:
- **B** - při převážně jižní (J), popřípadě jihovýchodní (JV) či jihozápadní (JZ) orientaci,
- **H** - při převážně severní (S), popřípadě severovýchodní (SV) či severozápadní (SZ) orientaci.

Rohovou místnost, která **nemá nad sebou** vytápěný byt, nebo provozovnu označíme:
- **D** - při převážně jižní (J), popřípadě jihovýchodní (JV) či jihozápadní (JZ) orientaci,
- **F** - při převážně severní (S), popřípadě severovýchodní (SV) či severozápadní (SZ) orientaci.

Rohovou místnost, která **má pod a zároveň nad sebou** vytápěný byt nebo provozovnu označíme:
- **C** - při převážně jižní (J), popřípadě jihovýchodní (JV) či jihozápadní (JZ) orientaci,
- **G** - při převážně severní (S), popřípadě severovýchodní (SV) či severozápadní (SZ) orientaci.

Místnost, která **není rohová** (je tzv. **středová**) označíme:
- **I** - pokud **nemá pod sebou** vytápěný byt nebo provozovnu,
- **A** - pokud **má pod a zároveň nad sebou** vytápěný byt nebo provozovnu,
- **E** - pokud **nemá nad sebou** vytápěný byt nebo provozovnu.

Všechny ostatní místnosti, tj. místnosti, která **nemají žádnou stěnu obvodovou** (tzv. **vnitřní**), označíme **A.**
Poznámka: - V případě rohové místnosti, u které je obtížnější určit její orientaci z důvodu odlišných orientací dvou svislých ochlazovaných stěn (jedna je převážně s orientací S či SV, SZ a druhá s orientací J či JV, JZ), se řídíme orientací té stěny, která má větší prostup tepla (zpravidla větší plocha ochlazované stěny).

K bodu 5: Opravy bytového fondu
Současný stav v poskytování podpor:
Program Zelená úsporám
Přerušeno přijímání žádostí 23.08.2010

Počet podaných žádostí o podporu na PD a stav. práce	17 bytových domů
Stav k 23.11.2011	
Vyplacená dotace (projekt + stav. práce)	3 bytové domy
Vyplacená dotace (pouze projekt)	10 bytových domů

Program Nový Panel
V pondělí 4. dubna 2011 – 27. 5. 2011 byl zahájen na všech pobočkách Českomoravské záruční a rozvojové banky (ČMZRB) příjem nových žádostí o podporu.
Družstvo vyřídilo žádosti o podporu pro 9 bytových domů – 9 650 tis. Kč.

Program IPRM
Výzva č. IX Města Třebíč k předkládání projektů v rámci Integrovaného operačního programu
- IX. výzva – příjem žádosti 9.11.-30.12., budou předloženy projekty pro stř. 138, stř. 713, stř. 129
- X. výzva – v roce 2012, připraveny jsou stř. 126, stř. 790 (bytový dům ve správě RK Drašar) – vyřizuje se územní řízení

Stav revitalizace bytových domů (včetně SVJ)
V roce 2011 bylo zahájeno 35 staveb, dokončeno bude 26 staveb, do dalšího roku bude pokračovat 9 staveb.
Pro rok 2012 připravujeme 7 staveb, další jsou v jednání.

Celkový přehled

	Celkem BD/BJ	Hotovo BD/BJ	2012 BD/BJ	Zbývá BD/BJ
Panelové BD	97/4330	89/4019	3/129	5/182
Zděné BD typové	54/1062	20/390	3/59	31/613
Zděné BD malé	110/519	5/31		105/488

Opravy bytového fondu mimo revitalizaci

Zateplení	1 bytový dům
GO ZTI	5 bytových domů
GO šikmá střecha	2 bytové domy
Výměna oken	2 bytové domy

K bodu 8: Různé
a) Pojištění – příloha zápisu

b) Revize elekrického a plynového zařízení
Stávající stav:
Periodické revize a následné opravy výše uvedených zařízení jsou v současné době zajišťovány:
Elektro – fa **TIPA Telekom plus, a.s. Třebíč** (IČ: 277 46 631),
Hrotovická 169, 674 01 Třebíč
na základě SoD 1.03.357.0052 ze dne 31.07.2003

Plyn - fa **Miroslav Coufal – CMG** (IČ: 410 01 320),
Dobrá Voda č.40, 594 51 Křižanov
Na základě SoD č.1/2007 ze dne 19.10.2007

Usnesením PD SBD Třebíč, družstvo, č.1407 bylo rozhodnuto (vzhledem k vývoji cen a celkové problematice zajišťování výše uvedených služeb) o vypsání nového výběrového řízení na poskytovatele těchto služeb.
Dne 1.11.2011 (Horácké noviny) a 2.11.2011 (MF Dnes, krajské vydání) byly zveřejněny Výzvy na podání nabídek v rámci vypsaného výběrového řízení.
Dne 3.11.2011 byli navíc významní poskytovatelé podobných (stejných) služeb z regionu Třebíč osloveni písemně.
Zadávací podmínky si na SBD Třebíč vyzvedlo 11 firem pro zajištění revizí elektrických zařízení a 3 firmy pro zajištění revizí plynových zařízení:
Ke dni 21.11.2011 – termín pro podání nabídek – byly na SBD Třebíč doručeny nabídky těchto uchazečů:
pro zajištění revizí elektrických zařízení:
- Stanislav Kousal, Pokojovice 33
- ZAME, s.r.o., Praha
- TIPA Telekom plus, a.s. Třebíč
- Karel Průša – Kp elektro, Střítež

pro zajištění revizí plynových zařízení:
- Miroslav Coufal – CMG, Dobrá Voda

V průběhu měsíce prosince 2011 provede komise pro výběr dodavatele poptávaných služeb otevření obálek, vyhodnocení nabídek a výběr dodavatele. Se stávajícími dodavateli bude provedeno vypovězení stávajících smluv a budou uzavřeny nové smlouvy s účinností bezprostředně navazující na smlouvy ukončené.
Zpráva o konečném výběru poskytovatele požadovaných služeb bude sdělena na jarní poradě předsedů SA.

c) Spotřeba vody, vodoměry
Dodávka pitné vody pro potřeby bytových domů (analogicky odvod splaškových vod) je uskutečňovaná prostřednictvím vodovodů nebo kanalizace – pojmy vysvětluje zák. č. **247/2001 špatně Sb. zákon o vodovodech a kanalizacích, ve znění zák. č. 281/2009 Sb**. (díle jen Zákon).
Zákon provádí vyhl.č. 428/2001 Sb. ve znění vyhl.č. 120/2011 Sb.

Vlastníkem vodovodů a kanalizací na území okresu Třebíč jsou:
VODOVODY A KANALIZACE, svazek obcí (dále jen SO)
Zásobování vodou Okříšky, dobrovolný svazek obcí (dále jen DSO)

Provozovatelem vodovodů a kanalizací je na základě provozní smlouvy (t.č. cca 110 stran)
Vodárenská akciová společnost, a.s. Brno (dále jen VAS), v členění na 6 divizí;
okresu Třebíč je příslušná divize Třebíč se sídlem na ul. Kubišova 1172.
Tato divize zajišťuje dodávku pitné vody pro obce a města okresu Třebíč a jeho nejbližší okolí, které jsou sdruženy do SO (v současné době sdružující cca 123 obcí) ze zdrojů Vranov, Mostiště a Heraltice.

Cena pitné vody
Cena pitné vody a cena za odvádění odpadních vod je vyjádřena jako "vodné" a "stočné". Stát reguluje ceny vodného a stočného principem věcně usměrňované ceny podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Velmi jednoduše řečeno - zákon a prováděcí předpisy vymezují provozovateli náklady, které může promítnout do ceny vodného a stočného při dosahování přiměřeného zisku. Respektování těchto pravidel kontroluje stát prostřednictvím finančních úřadů a Ministerstva financí České republiky.
Konkrétní výše vodného a stočného je sjednána mezi vlastníky vodohospodářského majetku a provozovatelem. Tímto postupem je zvýšena společenská kontrola výše cen, vzhledem ke každoročnímu intenzivnímu vyjednávání o cenách (obvykle na podzim), při kterém společnost (VAS) předkládá svoje náklady k posouzení vlastníkovi vodohospodářského majetku. Tento fakt je společně s různými místními podmínkami (například

zdroje a cena surové vody, charakteristika vodovodní a kanalizační sítě, charakter terénu, atd.) hlavním důvodem vysokého počtu cen nejen ve VODÁRENSKÉ AKCIOVÉ SPOLEČNOSTI, a.s., ale v celé České republice.

Orientační přehled vodného a stočného v roce 2011

Svazek	V + S (vč. DPH)		
	2010	**2011**	index
Blansko	73,43	**73,43**	0,0%
Ivančice	67,00	**73,15**	9,2%
Šlapanicko	70,24	**72,88**	3,8%
Tišnovsko	62,04	**67,21**	8,3%
Židlochovicko	62,59	**67,43**	7,7%
Jihlava	65,72	**67,91**	3,3%
Třebíč	67,58	**71,72**	6,1%
Znojmo	62,60	**66,04**	5,5%
Žďár n./Sáz.	68,00	**69,90**	2,8%
VAS, a.s. (významné svazky)	**67,01**	**69,81**	**4,2%**

Ceny jsou uváděny v Kč za m^3 vč. DPH.

Pro rok 2012 je ve smyslu výše uvedeného schválena cena V+S pro SO
Vodné 40,21 Kč/m^3
Stočné 29,00 Kč/m^3
Celkem 69,21 Kč/m^3, tj. meziroční nárůst o cca 6,15 %.
Výsledná cena (vč. DPH 14%) představuje tedy 78,90 Kč/m^3

Fakturace dodávek pitné vody
Na základě náměrů, zjištěných na fakturačních vodoměrech (vodoměry „na patě“ domu) VAS provádí řádnou fakturaci 1x ročně na základě odečtů prováděných vlastními pracovníky, v různých časových obdobích (v členění dle obcí, lokalit apod.)
Pro SBD Třebíč, družstvo, je navíc prováděna **mimořádná fakturace** ke dni 31.12. každého roku, a to na základě odečtu prováděného pověřenými osobami (většinou předsedové samospráv). Tato fakturace slouží jako podklad pro roční vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů, prováděného pracovníky družstva.
Problematika odečtu fakturačních vodoměrů.
V mizivém procentu případů se odečty poměrových bytových vodoměrů, resp. součet jejich naměřených hodnot, shodují s náměrem fakturačních vodoměrů. Dochází k různým diferencím, což může (při vzrůstající ceně pitné vody a služeb s jejich dodávkou spojených) představovat významný dopad do hospodaření domu a potažmo jednotlivých domácností.
V následujícím období je tedy nutné dbát na zvýšenou pozornost při odečtu vodoměrů (fakturačních i bytových) a vzniklé rozdíly bezprostředně řešit ve spolupráci s pracovníky družstva (možnými příčinami mohou být nesprávně provedené odečty, úniky vody, špatná funkce fakturačních vodoměrů).
Ověření funkčnosti vodoměrů provádí autorizované metrologické středisko, kterým je pro VaS Třebíč na základě VŘ z roku 2002 firma Renova, s.r.o. Solnice. Oprávněné požadavky na reklamaci vodoměrů je vhodné uplatňovat **při rozdílech v náměrech nad 15%.**
Reklamaci za fakturaci spotřebované pitné vody (tzn. většinou v příčinné souvislosti s podezřením na špatnou funkci patního vodoměru) lze uplatnit **pouze za předchozí účetní období** (problematika mimořádné fakturace k 31.12. běžného roku a řádné fakturace v průběhu roku).

Problematika odečtu bytových vodoměrů.
Bytové vodoměry – poměrová měřidla spotřebované vody - neslouží k fakturaci; podle náměru bytových vodoměrů je prováděno rozúčtování nákladů na pitnou vodu dle odečtu vodoměru „na patě“ domu, tzn. fakturačního vodoměru ve vlastnictví Vodovodů a kanalizací, svazek obcí a ve správě VAS.
Bytové vodoměry – teplá a studená voda – podléhají povinnosti ověřování a schvalování typu měřidla; u vodoměrů na měření teplé vody se jednalo ve smyslu vyhlášky č.345/2002 Sb. o lhůtu 4 roků, u vodoměrů na měření spotřeby studené vody se jednalo ve smyslu téže vyhlášky o lhůtu 6 roků.
Vyhl.č. 285/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012 se tyto lhůty **sjednocují na 5 roků.**
Výhody: - 1x přístup do bytů
Nevýhody: - zvýšení finanční zátěže na DPZ jednotlivých byt. domů při jednorázové výměně 2 ks vodoměrů za předpokladu, že dojde k sjednocení termínu výměny vodoměrů na základě požadavku samosprávy příslušného byt. domu.

Odečty bytových vodoměrů
Jedná se zjištění množství dodávané pitné vody v členění na studenou a teplou vodu pro **potřeby rozúčtování nákladů** na dodávku pitné vody za předchozí zúčtovací období, tzn. 1.1. – 31.12. běžného roku. Rozúčtování je prováděno na základě **Směrnice č. 06/98 Zásady pro odečet vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelů v platném znění.** Ve smyslu této směrnice je prováděn odečet bytových vodoměrů ke dni 31.12. běžného roku pověřenými osobami. Pověřená osoba vykonává činnosti ve smyslu čl.3 Směrnice a instruktážního přípisu zasílaného pracovníky SBD; za tuto činnost je pověřené osobě vyplácena odměna.

Výtah ze Směrnice č. 6/98 – Zásady pro odečet vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelům, v platném znění:

Čl. 3
Práva a povinnosti pověřené osoby

Pověřená osoba je povinna při odečtu měřidel u konečných spotřebitelů vstoupit do bytu, případně nebytového prostoru a po zpřístupnění instalační šachty, resp. místa umístění měřidel zejména:

- Fyzicky prověřit základní funkci měřidla (prověrka při odběru SV a TUV). Není přípustné oznámení stavu měřidel uživatelem bytu - viz § 692 odst. 3 Občanského zákoníku a Stanovy družstva čl.13 odst. h.
- Překontrolovat úplnost úřední značky i montážní plomby
- Zjistit, zda není vodoměr jinak poškozen
- V případě zjištění některé z uvedených závad, zapsat tuto skutečnost do formuláře a neprodleně informovat odpovědného zástupce družstva
- Provést vlastní odečet, zapsat stav měřidel do formuláře a nechat si jej potvrdit (podepsat) uživatelem bytu,
- Dle ustanovení § 5 odst. 5 vyhlášky č. 372/2001 Sb. v platném znění provádět 1x ročně odečty vodoměrů u konečných spotřebitelů za účelem zjištění náměru. Je účelné provést v průběhu zúčtovacího období (roku) navíc i další kontrolní odečet spojený s prověrkou stavu a funkce měřidla.
- Současně s odečtem vodoměrů u konečných spotřebitelů provést i odečet fakturačního vodoměru(ů) umístěného na patě domu. Tento údaj slouží pro porovnání spotřeby naměřené na patě domu se součtem spotřeb vodoměrů u konečných spotřebitelů.
- V určeném termínu tyto údaje předat odpovědnému zástupci družstva. Správnost údajů potvrzuje pověřená osoba svým podpisem.

Čl. 4
Odpovědnost ověřené osoby

Za správnost údajů a způsob provádění odečtů a kontrol bytových měřidel je zodpovědná pověřená osoba.

V návaznosti na skutečnosti, zjištěné při odečtech vodoměrů v minulých obdobích – jedná se zejména o rozdíly v náměrech bytových vodoměrů a vodoměru fakturačního – bude v nadcházejícím období (rok 2011 s odečtem ke dni 31.12.2011) požadováno zpřesnění odečtu vodoměrů pověřenými osobami.
Doporučujeme:

- termín odečtu vodoměrů v jednotlivých bytových domech avizovat (tzn. zajistit přístupnost),
- časový úsek odečtů významně zkrátit,
- odečty provádět s přesností na 2 desetinná místa,
- současně provést odečet fakturačního vodoměru na „patě“ domu

V návaznosti na sjednocení lhůty ověření vodoměrů na 5 let se nabízí možnost osazení vodoměrů s dálkovým odečtem, kdy není nutný vstup do bytu. Tyto vodoměry zajistí okamžitou kontrolu spotřeby vody. Na upravený vodoměr je osazen modul s pamětí. Radiomodul na vodoměr má optické snímání reflexního terčíku s detekcí zpětného toku, rovněž detekuje sejmutí z vodoměru, životnost baterie modulu je minimálně 10 let. Ověření vodoměru po době platnosti lze provést s modulem.
Radiomodul vysílá telegram, obsahem telegramu je číslo vodoměru, historie objemu, historie zpátečního toku, ovlivnění magnetem a sundání modulu. Informační hlášení podává při překročení průtoku na 120 minut, nebo pokud doba prostoje překročí 21 dní. Dále detekuje příliš vysoký průtok nad 4 m3. Cena vodoměru včetně modulu činí cca 710,- Kč.

d) Převody bytů do vlastnictví k 31.10.2011

SBD Třebíč vlastní	1 637 bytů	
SBD Třebíč převedlo do vlastnictví	4 140 bytů	tj. 71,66%
SBD Třebíč spravuje celkem bytů	6 134 bytů	

K bodu 9: Diskuse

a) Materiály k poměrovým měřičům tepla a spotřebě vody jsou součástí zápisu

b) Pojištění – materiály jsou přílohou zápisu, dodatek ke smlouvě bude uzavřen k 1.1.2011, informace o pojistné smlouvě budou zveřejněny na webových stránkách v lednu 2012

c) Úklid společných prostor – družstvo může vyzvat uživatele bytu k úklidu společných prostor dle rozpisu (dodržování domovního řádu) na základě stížnosti nebo zápisu členské schůze. Je možné zajistit úklid společných prostor dodavatelskou firmou (jen pro celý bytový dům, popř. vchod bytového domu), úhrada se provádí z DPZ příslušného domu – cena 150,- až 240,- dle počtu uživatelů v domě. Dále se nabízí zajištění úklidu některým z uživatelů bytu v domě na základě dohody o provedení práce, úhrada z DPZ.

K bodu 10: Závěr

Předseda představenstva poděkoval všem přítomným za účast.

Ing. Zdeněk Veškrna v.r.
ředitel družstva

Miloslav Peštál v.r.
předseda představenstva

Zapsala: Bendová Ivana

Pojištění SBD Třebíč - smlouva od 1.1.2012

Od 1.1.12012 dojde k aktualizaci stávající pojistné smlouvy. Nově sjednaný rozsah je uveden níže.

1) ***<u>Rozsah pojistné smlouvy na pojištění majetku a odpovědnosti</u>***

Pojistná smlouva se vztahuje na pojištění budov, zařazených do seznamu pojištěných nemovitostí v pojistné smlouvě. V žádném případě nelze z tohoto pojištění uplatnit škodu na vybavení domácnosti. Uvedené nemovitosti jsou pojištěny proti těmto nebezpečím:

a) **Živelní pojištění** v rozsahu sdružený živel, tj.:

- Flexa (tj. požár, výbuch, úder blesku (přímý úder blesku), pád letadla nebo sportovního létajícího zařízení nebo jeho části)
- Vichřice
- Krupobití
- Sesuv půdy, zřícení skal nebo zemin
- Zemětřesení
- Povodeň a záplava
- Sesuv nebo zřícení sněhových lavin
- Pád stromů nebo stožárů nebo jiných věcí, pokud nejsou součástí pojištěné věci nebo souboru pojištěných věcí
- Tíha sněhu a námrazy
- Aerodynamický třesk
- Kouř
- Náraz dopravního prostředku
- Únik kapaliny z technického zařízení (vodovodní škody)

Nově i:

- Atmosférické srážky
- Nepřímý úder blesku
- Zpětné vystoupení vody z kanalizace

b) **Pojištění vandalismu**:

- Úmyslné poškození nebo zničení stavebních součástí
- Poškození či zničení věci nástřikem barev, chemikálií, a to i z nechráněných, veřejně přístupných míst
- Pojištění se vztahuje na zjištěného i nezjištěného pachatele

Podmínkou plnění pojistitele je oznámení škody Policii ČR.

c) Nově i **Pojištění skel:**

Pojištění se vztahuje na poškození nebo zničení skel.

d) Součástí této smlouvy je i **pojištění odpovědnosti**:

- Obecná odpovědnost pojištěného za škodu vyplývající z vlastnictví nemovitosti, z výkonu správy a dalších činností dle příslušných oprávnění, jestliže pojištěný za škodu odpovídá v důsledku svého jednání nebo vztahu. Jedná se o škodu na zdraví nebo na majetku.
- Pojištění regresů zdravotních pojišťoven pro třetí osoby a pro zaměstnance pojištěného.
- Pojištění finančních škod a to i čistých, které nemají původ ve škodě na zdraví nebo na majetku.

Nově i:

- Odpovědnost za škodu způsobenou členy orgánů společenství vlastníků jednotek. Pojištění se vztahuje i na odpovědnost za škodu způsobenou členy orgánů společenství vlastníků jednotek, která jsou pojištěna. Pojištění se sjednává pro případ právním předpisem stanovené odpovědnosti za škodu, kterou způsobila fyzická nebo právnická osoba v souvislosti s výkonem funkce člena výboru společenství. Pojištění se vztahuje i na členy kontrolní komise nebo revizora společenství, jsou-li podle stanov společenství ustaveni. (náklady na očištění dobrého jména + náklady na šetření + pokuty a penále)

Pojištění odpovědnosti za škody kryje odpovědnost za škody z vlastnictví nemovitosti jak vůči ostatním spoluvlastníkům tak třetím osobám.

Příklad :

- třetím osobám: úraz na prostorách (schodiště, chodník) povinném udržovat vlastníkem nemovitosti
- ostatním vlastníkům: prasknutí vodovodního potrubí v části nemovitosti jednoho vlastníka a následné zaplavení majetku druhého vlastníka

Rozšíření pojistného krytí od 1.1.2012

Od 1.1.2012 budou do nového pojištění zapracována navíc tato pojistná nebezpečí:

- Atmosférické srážky
- Nepřímý úder blesku
- Zpětné vystoupení vody z kanalizace
- Pojištění skel
- Odpovědnost za škodu způsobenou členy orgánů společenství vlastníků jednotek

Pojištěny nejsou věci, přístroje a zařízení, které lze považovat za běžnou součást domácnosti (osobní věci, pračky, myčky, televizory, sporáky, trouby, apod.). Případné škody na uvedeném vybavení je možné pojistit prostřednictvím samostatného pojištění domácnosti, které si uzavře každý samostatně.

V rámci pojištění odpovědnosti nejsou kryty zejména škody způsobené v souvislosti s živelnou událostí. Např. kdy v důsledku vichřice se zřítí střešní krytina a poškodí vozidla zaparkovaná u bytového domu.

Navýšení pojistných částek

Od 1.1.2012 dojde v rámci aktualizace pojistné smlouvy k navýšení pojistných částek cca o 25%. K tomuto kroku je přistoupeno z důvodu stavu cen nemovitostí na trhu a tím předcházení případného podpojištění, které by vedlo k problémům souvisejících s likvidací pojistných událostí.

Na základě výše uvedeného je stanovena cena za m^3 na hodnotu 4 000,- Kč, což je minimální hranice pojistné částky.

2) Pojištění odpovědnosti z provozu domácnosti

Pojištění pro případ právní odpovědnosti pojištěného za škodu vzniklou jinému vedením domácnosti a provozem jejího zařízení.

Pojištění se vztahuje:

- na škody na zdraví včetně usmrcení
- na škody na majetku
- na škody způsobené zdravotní pojišťovně v důsledku poskytnutí zdravotní péče (regresy zdravotní pojišťovny)

Pojištěný, pojistník

Pojištěný je v tomto případě každý člen domácnosti bytů včetně nezletilých (bez rozdílu vlastnictví) ve správě pojistníka (Stavební bytové družstvo Třebíč). Stavební bytové družstvo Třebíč je sjednatelem pojistné smlouvy ve prospěch jednotlivých bytových jednotek.

Příklady vzniku škod z výše uvedeného pojištění

a) opomenutí, nedbalost

- nevypnuté elektrické zařízení (žehlička, varná konvice, přímotopná tělesa)
- neuzavřený kohoutek vodovodu
- neodborná manipulace s otevřeným ohněm (plynový sporák apod. - při přípravě pokrmu dojde k vznícení tuku na pánvi a následnému požáru domu)
- nesprávná obsluha zařízení bytu

b) selhání zařízení bytu

- zkraty na elektrických a elektronických zařízení z různých příčin
- závady na topných tělesech
- závady vybavení používající jako médium kapalinu (pračky, myčky - při praní prádla dojde k uvolnění výpustní hadice a zaplavení majetku souseda)
- selhání měřící regulační a zabezpečovací techniky

Příklady předmětu uplatnění nároku

- poškození majetku bytu druhé osoby (požárem, vodou, kouřem, výbuchem, indukcí)
- poškození nemovitosti (požárem, vodou, kouřem, výbuchem, indukcí)
- poškození zdraví druhé osoby
- uplatnění nároku zdravotní pojišťovny na náhradu nákladů spojených s léčbou poškozených osob

Duplicita pojištění

Uvedené pojištění lze brát jako doplňkové pojištění k již sjednaným individuálním pojistným smlouvám. V případě nepostačitelnosti pojistné částky individuálního pojištění lze uplatnit nepokrytou škodu ve výše uvedeném rozsahu z hromadné pojistné smlouvy.