

## Zápis z porady statutárních zástupců SVJ ve správě Stavebního bytového družstva Třebíč, konané dne 20.4.2011

Účast: SVJ - přítomno 62 zástupců SVJ ze 137 pozvaných, tj. 45 %

Program:

1. Zahájení
2. Hospodaření SBD Třebíč
3. Hospodaření SVJ, stavy DPZ, pohledávky
4. Vyhodnocení topné sezóny 2010
5. Přepočty úhrad za užívání bytu od 1.7.2011
6. Revitalizace bytového fondu, dotační programy
7. Různé
8. Diskuse
9. Závěr

### **K bodu 1: Zahájení**

Poradu předsedů zahájil předseda představenstva Miloslav Peštál. Přivítal přítomné zástupce SVJ. Program jednání obdrželi všichni zástupci SVJ na pozvánkách.

### **K bodu 2: Hospodaření SBD Třebíč**

Plánovaný zisk za družstvo	1 564 000,-- Kč
Skutečnost před zdaněním	1 949 744,08 Kč
Zisk po zdanění	1 346 014,08 Kč
Audit hospodaření bez závad.	

Hospodaření středisek (v tis. Kč)

stř/hodnota	<b>970 správa</b>	<b>983 ZS</b>	<b>984 ubytovna</b>	<b>985 areál</b>	<b>celkem</b>
plán	1 043 000	0	311 000	210 000	1 564 000
skutečnost	1 327 439	9 418	317 498	295 389	1 949 744

<b>Majetek a závazky družstva</b>	k 31.12.2009	k 31.12.2010
Finanční prostředky		
– Peníze + ceniny	62 284,--	112 092,--
– BÚ	82 616 386,71	87 316 998,61
Hmotný majetek		
– bytové domy	463 757 512,70	458 094 093,57
– provozní budovy	25 130 031,--	25 351 518,--
– bytové jednotky	2 946 600,--	2 946 600,--
– movité věci	5 359 575,--	4 867 355,--
– pozemky	6 680 470,50	9 955 489,44
Pohledávky na nájemném	1 342 978,--	1 395 469,--
Stav DPZ	44 709 408,94	44 442 059,78
Bankovní úvěry		
– pořízení domů	28 077 963,17	21 514 621,95
– rekonstrukce	224 552 187,74	254 623 973,35
Dotace Panel	3 772 170,--	4 847 892,--

### **K bodu 3: Hospodaření SVJ, stavy DPZ, pohledávky**

SBD Třebíč spravuje v současné době 130 SVJ.

#### **Hospodaření SVJ**

Za rok 2010 uzavřeno pro všechny SVJ

- Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty, Příloha k účetní závěrce
- Povinnost zaslat elektronicky do sbírky listin (zasílá správce)

Projednáno a předáno na všechna SVJ

- Inventarizace majetku a závazků, kontrola účetní závěrky statutárními zástupci SVJ
- Souhlas se zúčtováním rozdílu s DPZ
- Zálohy zúčtované s náklady, rozdíl proúčtován s DPZ

Povinnosti statutárních orgánů SVJ

- Účetní závěrku projednat na shromáždění SVJ, předložit informace o hospodaření vlastníkům
- Uvést v zápisu schválení účetní závěrky, předán formulář s hlavními údaji hospodaření

Zástupcům SVJ byl předán vzor zápisu ze shromáždění vlastníků jednotek o projednání a schválení účetní závěrky, potvrzený zápis projednat na shromáždění a vrátit na družstvo.

#### **Povinnosti vůči finančnímu úřadu**

- Odevzdání čestných prohlášení
- Odevzdání přiznání k dani z příjmů právnických osob včetně účetní závěrky (u SVJ, kde byly příjmy podléhající dani z příjmů právnických osob) Termín do 31.3.běžného roku

#### **Povinnosti SVJ vůči zdravotním pojišťovnám**

Přihlášení všech SVJ jako plátců zdravotního pojištění a současně přihlášení jednotlivých statutárních zástupců.

#### **Měsíčně:**

Zasílání přehledů o platbě pojištění za zdravotní pojištění zaměstnavatele (musí se zasílat měsíčně i když je výplata až koncem roku).

#### **Povinnosti členů výborů SVJ**

Písemně byli všichni členové orgánů SVJ upozorněni oproti podpisu na povinnosti, které je třeba v souvislosti s výkonem funkce plnit v oblasti zdravotního pojištění

- Do 5 pracovních dnů nahlásit změnu zdrav. pojišťovny
- Hlásit změny, kde je plátcem pojistného stát (důchodci, nezaměstnaní)
- U OSVČ a zaměstnanců hlídat, aby bylo zdravotní pojištění odváděno v zákonné výši

V případě, že nebude zdravotní pojištění hrazeno, (za člena stat. orgánu) stává se v tomto případě plátcem SVJ, má povinnost odvést zdrav. pojištění v minimální výši stanovené zákonem, se všemi důsledky pozdního odvodu.

Do 5 pracovních dnů nahlásit změnu ve složeních statutárního orgánu včetně zdravotní pojišťovny.

#### **POHLEDÁVKY SVJ**

<u>Stř. Jméno</u>	<u>Období</u>	<u>Částka</u>	<u>Stav vymáhání</u>
122 Beránek Alexandr	4 měsíce	16.609,- Kč	splátky
142 Šefl Ladislav	27 měsíců	98.994,- Kč	dražba bytu
147 Pelleš Pavel	6 měsíců	22.443,- Kč	vymáháno exekučně
154 Cejpková Květa	14 měsíců	19.971,- Kč	
301 Dvořák Zdeněk	14 měsíců	26.880,-Kč	dražba bytu
385 Veselý Stanislav	7měsíců	15.082,-Kč	žaloba
700 Malášková Alena	7 měsíců	32.991,-Kč	žaloba + exekuce
721 Nejedlík Karel	10 měsíců	8.530,-Kč	žaloba + exekuce
721 Hruza Luboš	18 měsíců	40.367,-Kč	byt vydražen v exekuci
CELKEM: 9 dlužníků		<u>291.867,- Kč</u>	

### **K bodu 4: Vyhodnocení topné sezóny 2009**

- Vyúčtování služeb bylo předáno na bytové domy v termínu do 31. 3. 2011.
- Současně s vyúčtováním předán přehled nákladů na vytápění dle jednotlivých objektů
- Připomínkové řízení končí dne 27.4.2011
- Vrátit na družstvo podepsané seznamy

- Z přeplatků služeb byly strženy eventuelní nedoplatky u jednotlivých vlastníků (další pohledávky budou ještě strženy před odesláním přeplatků)
- Dle vyhl. 372/2001 Sb. jsme povinni odeslat přeplatky do 31.7.2011, v uvedeném termínu jsou splatné i nedoplatky.
- Přeplatky budou odeslány do 20.5.2011 (složenky, sporožiro) nebo přímo na účet, pokud bude bankovní spojení písemně sděleno do 30.4.2011

### **1. Domovní kotelny**

Cena zemního plynu maloodběr 6.000 – 60.000 m<sup>3</sup> za rok  
(přepočítáno z kWh na m<sup>3</sup> ZP)

<b>Datum</b>	<b>Cena Kč/m<sup>3</sup></b>	<b>Poplatky Kč/m<sup>3</sup></b>	<b>Poznámka</b>
01.01.2010	8,95	1,70	
01.04.2010	9,30	1,70	3,3 %
01.07.2010	9,91	1,70	5,5 %
01.10.2010	9,91	1,70	0
01.01.2011	9,04	1,63	snížení ceny o 8,1 %

### **2. CZT Třebíč**

od 01.01.2010 444,40 Kč/GJ  
od 01.01.2011 444,40 Kč/GJ

### **3. CZT Náměšť nad Oslavou**

od 01.01.2010 550,00 Kč/GJ  
od 01.05.2010 618,00 Kč/GJ zvýšení ceny tepla o 12,4%  
od 01.01.2011 566,00 Kč/GJ snížení ceny tepla o 8,5%

### **8. Vodné a stočné**

Ceny včetně DPH

od 1.1.2010 67,58 Kč/m<sup>3</sup> zvýšení ceny vodného o 2,5%  
od 1.1.2011 71,72 Kč/m<sup>3</sup> zvýšení ceny /vodné+stočné/ o 6,1%

### **K bodu 5: Pře počty nájemného od 1.7.2010**

#### Dlouhodobá přijatá záloha

- Dle požadavků jednotlivých SVJ (doložit zápis ze shromáždění SVJ včetně prezenční listiny)
- podklady předat na ekonomický úsek do 30.5. 2011

#### Správní poplatek

- Výše se nemění

#### Příspěvek na statutární orgán SVJ

- Na požadavku SVJ – doložit zápisem

### **Zálohy na služby spojené s bydlením**

Individuální změny do 30. 5. 2011

#### Zálohy na vytápění, TUV a studenou vodu

- Dopady změny sazby DPH od 1.1. 2012

	Sazby DPH	
	Stávající	od 1.1.2012
Vytápění – dodávka tepla	10 %	14 %
Teplá užitková voda	10 %	14 %
Studená voda	10 %	14 %

Pokud nebude současně se změnou sazby DPH razantní zvýšení cen surovin – budou zálohy dostačující.

V případě podstatného navýšení cen energií k 1. 1. 2012 bude řešeno individuálně s bytovými domy, kterým nebudou stávající zálohy postačovat.

Snížení záloh na vytápění u revitalizovaných bytových domů

- bude řešeno individuálně dle výše přeplatků

Bytové domy, kde zálohy nekryly náklady na vytápění:

Družstevní 1020 – 21, Revoluční 854 – 5, Spojenců 876

## **K bodu 6: Revitalizace bytového fondu, dotační programy**

### **Současný stav v poskytování podpor**

#### **Program Zelená úsporám**

Přerušeno přijímání žádostí 23.08.2010

Přijímání žádostí nebylo obnoveno a dosud není ukončena administrace přijatých žádostí.

Zdroje fondu 19,6 mld.

Počet podaných žádostí o podporu na PD a stav. práce	16 (SVJ + SBD)
Z toho v režimublokové výjimky	5
de minimis	11

Předpokládaná výše podpory na PD	960 tis. Kč
Smlouva o poskytnutí podpory na PD	7
Vyplacená podpora na PD	7
Výše vyplacené podpory na PD	844 tis. Kč

Příslib na poskytnutí podpory na stavební práce	7
Předpokládaná výše podpory na stavební práce	28 135 tis. Kč
Smlouva o poskytnutí podpory na stavební práce	0
Vyplacená podpory na stavební práce	0
<b>Celková předpokládaná výše podpory</b>	<b>29 095 tis. Kč</b>

#### **Program Nový Panel**

V pondělí 4. dubna 2011 byl zahájen na všech pobočkách Českomoravské záruční a rozvojové banky (ČMZRB) příjem nových žádostí o podporu.

Státní podpora uvolněná na rok 2011 představuje výši 84 milionů korun a zbytek podpory do výše jedné miliardy se bude uvolňovat průběžně se splácením úvěrů žadatelů.

Ještě letos může podporu využít bezmála 30 tisíc bytů.

Z programu lze žádat na panelové a nepanelové bytové domy, při čerpání podpory z tohoto programu je nutné žádat před zahájením prací.

Od roku 2005 jsme získali ze SFRB podporu pro 66 BD (SVJ + SBD) v celkové výši 100 544 595,- Kč

#### **Program IPRM**

Prioritní osa: 5 Národní podpora územního rozvoje

Oblast podpory: 5.2 Zlepšení prostředí v problémových sídlištích

Projekty - Integrovaný plán rozvoje města Třebíč zóna Horka-Domky

Aktivita: Regenerace bytových domů 5.2b)

Výzva č. VIII Města Třebíč k předkládání projektů v rámci Integrovaného operačního programu

Přijem žádostí: 16.03.2011 – 16.05.2011 do 12:00 hodin

Systém sběru žádostí: kolový

Objem dotace pro tuto výzvu: 16 800 000 Kč (ERDF + SR)

Celkové způsobilé výdaje: cca 42 000 000 Kč.

#### **Hodnota provedených revitalizací u SVJ**

Stř.	Náklad	Úvěr	DPZ
100	8 819 747,00	8 600 000,00	219 747,00
101	3 906 673,00	3 200 000,00	706 673,00
102	3 646 273,00	3 600 000,00	46 273,00
105	7 206 218,00	5 800 000,00	1 406 218,00
109	8 069 068,00	7 100 000,00	969 068,00
110	3 912 775,00	3 300 000,00	612 775,00
114	5 257 622,00	4 200 000,00	1 057 622,00
115	4 758 805,00	4 500 000,00	258 805,00
116	4 669 290,00	4 200 000,00	469 290,00
121	6 388 463,00	5 400 000,00	988 463,00
122	6 555 987,00	4 200 000,00	2 355 987,00
134	5 340 699,00	4 900 000,00	440 699,00
140	3 578 500,00	1 390 500,00	2 188 000,00
160	3 851 262,00	3 500 000,00	351 262,00
162	2 647 215,00	2 300 000,00	347 215,00
301	17 192 387,00	14 200 000,00	2 992 387,00
304	10 900 944,00	6 090 429,00	4 810 515,00

308			7 268 752,00	6 900 000,00	368 752,00
309			8 707 822,00	4 800 000,00	3 907 822,00
315			8 232 898,00	7 000 000,00	1 232 898,00
320			5 377 457,00	5 200 000,00	177 457,00
603			4 509 874,00	4 350 000,00	159 874,00
606			9 318 873,00	8 800 000,00	518 873,00
613			8 311 652,00	4 585 000,00	3 726 652,00
615			4 889 090,00	4 350 000,00	539 090,00
616			5 939 880,00	2 500 000,00	3 439 880,00
730			1 849 867,00	1 180 000,00	669 867,00
820			5 402 421,00	5 250 000,00	152 421,00
<b>Celkem:</b>			<b>176 510 514,00</b>	<b>141 395 929,00</b>	<b>35 114 585,00</b>

V roce 2010 bylo zahájeno a dokončeno 15 staveb (SVJ a SBD), 1 stavba bude dokončena v květnu 2011.

náklad	74 129 966,00
úvěry	55 080 929,00
DPZ	19 049 037,00

Příprava rok 2011:

29 bytových domů (SVJ a SBD):

6 bytových domů – stavba zahájena

9 bytových domů – uzavřena SOD, vyřizuje se stavební řízení

1 bytový dům – probíhá výběrové řízení

1 bytový dům - dokončení projektu, probíhá stavební řízení

13 bytových domů – IPRM, projekty jsou vypracovány, budou podány v VIII. výzvě

Dále je připravováno 9 bytových domů – před dokončením projektové dokumentace

## **K bodu 7: Různé**

### **a) Informace pro SVJ**

#### **1. Internetový portál**

– přístupy vyřídí paní Schneiderová, kancelář č. 101

tel: 568 610 164

e-mail: jana.schneiderová@sbd-tr.cz

#### **2. Účetní jednotlivých SVJ**

Kancelář 203:

Paní Miluše Roupcová

te.l: 568 610 174, 725 087 762

e-mail: miluse.roupcova@sbd-tr.cz

Paní Zuzana Mikulancová

tel.: 568 610 175, 725 087 763

e-mail: zuzana.mikulancová@sbd-tr.cz

Kancelář 207:

Paní Jana Roupcová

tel.: 568 610 164

e-mail: jana.roupcova@sbd-tr.cz

#### **3. Komunikace elektronickou poštou**

- Sdělit e-mailové adresy, kde nemá statutární orgán nahlášenou

#### **4. SVJ s běžnými účty u Komerční banky, a.s.**

- koncem dubna budou zaslány k podpisu dodatky

- podepsané vrátit do Komerční banky

#### **5. Revitalizace – rok 2011**

- úvěry pro SVJ – bez zajištění

- Vyřizování úvěrů po výběrovém řízení a vybrání zhotovitele

- Přepočty od okamžiku splácení úvěru

- V předstihu zjistit, který vlastník se nebude podílet na úvěru (uzavření dohody)

- Mandátní smlouvy s jednotlivými SVJ na činnosti v souvislosti s revitalizací

a) Činnosti dle zákona 309/2006 Sb. o zajištění bezpečnosti práce na staveništi

b) Technický dozor stavebníka (příprava, konzultace, stavební řešení, kvalita práce, termíny, odsouhlasení fakturace)

c) Technická příprava revitalizace (příprava projektu, stavební povolení, kolaudace..)

d) Ekonomické činnosti – propočet a zajištění financování, propočet úvěru na jednotlivé byty, dohody u hotovostních plateb, podklady pro vyřízení úvěru, přepočty plateb od okamžiku splácení úvěru, každoroční sledování a dokládání dokumentů dle podmínek úvěrové smlouvy, doložení podkladů pro dotace, Panel – hlídání termínů a dokládání dokumentů pro pololetní výplaty dotací

## b) Dohody o provedení práce

Dohody o provedení práce na odečty vodoměrů, odměny za činnost samospráv apod. nelze uzavřít s uchazečem o zaměstnání v evidenci úřadu práce, který se zaevidoval v r. 2011.

Uchazeč o zaměstnání, který byl v evidenci ÚP před r. 2011, může mít hrubý měsíční příjem maximálně polovinu minimální mzdy tj. 4.000,- Kč.

Jeho povinností však je, nahlásit ÚP výkon této činnosti nejpozději v den nástupu do zaměstnání a ve lhůtě stanovené ÚP doložit potvrzení o výši hrubého měsíčního příjmu.

V případě, že neoznámí výkon této činnosti, bude vyřazen z evidence Úřadu práce.

## c) Mandátní smlouva o vykonávání sjednaných činností při regeneraci

Smlouva uzavřená mezi SVJ a SBD o provádění následujících činností:

- za provádění činností v oblasti ZÚ, NP
- za provádění činností TDI
- za provádění činností koordinátora BOZP
- za provádění ekonomických činností

## d) Převody bytů do vlastnictví k 31.3.2011

SBD Třebíč vlastní	1 694 bytů	
SBD Třebíč převedlo do vlastnictví	4 083 bytů	tj. 70%
SBD Třebíč spravuje celkem bytů	6 134 bytů	

## e) Dodavatelské smlouvy

### 1. Požární ochrana

Servis provádí firma Pyros, spol. s r.o. Třebíč, revize se provádí ve všech domech a v objektech SBD. Kontrola PHP 45,- Kč/ks, kontrola pož. vodovodu 80,-Kč za úkon.

### 2. Údržba výtahu

Servis provádí firma Trebilift, s.r.o. Cena činí cca 7 tis. na výtah ročně včetně DPH s ohledem na počet podlaží. V paušálu je zahrnuto: provozní prohlídky, revizní zkoušky, mazání, čištění a opravy poruch (pohotovost) od 7.00 do 15.00 hodin. Materiál a pohotovost od 15.00 do 7.00 hod. činí 700,- za výjezd.

### 3. Revizní činnost

#### 4.1. Revize elektro

Tyto práce včetně následných porevizních oprav zajišťuje firma TIPA Telekom a.s.

Cena je od 1.3.2009 – HZS 210,- Kč.

Na tyto práce bude v letošním roce vypsáno výběrové řízení – termín 15.5.2011.

#### 4.2. Revize plynu

Roční kontroly plynových zařízení a revize plynovodů a plynových spotřebičů a současně odstraňování závad provádí CMG Coufal Miroslav.

Revize plynovodů až do bytu (1x3roky) – 260,- Kč/bj, při opravách HSZ 195,- Kč.

Kontrola plynových zařízení ve společných prostorech (1xročně) – 50,- Kč/byt.

### 5. Deratizace

Servis provádí firma DDD a firma Hons. Kladení nástrah je prováděno dvakrát ročně (jaro-podzim), cena na vchod 276,- Kč včetně DPH (230+20%).

V současné době bude probíhat jarní deratizace. Doporučujeme všem bytovým domům provádět, i z důvodu prevence. V případě, že bytový dům nebude chtít kladení nástrah provádět 2x ročně, oznámí tuto skutečnost družstvu písemně formou zápisu ze schůze.

### 6. Pojištění

#### a) Pojištění majetku a odpovědnosti za škody z vlastnictví nemovitostí, vandalismus

Pojištění je sjednáno s Českou podnikatelskou pojišťovnou, a.s. na základě pojistné smlouvy č. 0012445428 účinné od 01.01.2009, v platném znění, pro všechny bytové domy ve vlastnictví, spoluvlastnictví a ve správě družstva.

#### Rozsah pojištění:

- pojištění živelní (požár, výbuch, úder blesku, sesuv půdy, zřícení skal nebo zemin, pád stromu nebo stožáru, tíha sněhu, vichřice, krupobití, voda z vodovodního zařízení, záplava, povodeň a zemětřesení),
- pojištění odpovědnosti za škody z vlastnictví nemovitostí,
- pojištění proti vandalismu.

b) Pojištění odpovědnosti občanů za škody při vedení domácnosti a provozu jejího zařízení

Pojištění je sjednáno s Českou podnikatelskou pojišťovnou, a.s. na základě pojistné smlouvy č. 0012445410 účinné od 01.01.2009, v platném znění, pro všechny bytové domy ve vlastnictví, spoluvlastnictví a ve správě družstva. Pojištění se vztahuje na odpovědnost osob žijících ve společné domácnosti bytových jednotek.

1. Parametry pojištění

1.1. Rozsah pojištění

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

Maximální roční limit plnění:	3 000 000,-- Kč
Spoluúčast:	1 000,-- Kč
Roční pojistné na jednu bytovou jednotku:	130,-- Kč

7. Kontroly a čištění komínů

Od 2. 6. 2009 byla uzavřena smlouva s Kominictvím Václav Růžička, Jelínkova 353/8, Třebíč. S účinností od 1. 1. 2011 nabyla platnost nová prováděcí vyhláška.

Kontrola spalinové cesty (1xročně) – 200 Kč/ks, čištění spalinové cesty (dle druhu paliva a výkonu spotřebiče – 1x nebo 2x ročně) – 100 až 150 Kč/ks dle množství znečištění.

8. Havarijní služba

Havarijní službu zajišťuje firma Instalátérství VTK spol. s r.o. Třebíč.

Nová smlouva s platností od 1.7.2011:

Předmět díla

Předmětem díla je zjištění nepřetržité havarijní služby a odstraňování technických havárií na bytových domech ve vlastnictví a správě objednatele. Nedílnou součástí této smlouvy je seznam bytových domů, které jsou předmětem smlouvy o dílo a tvoří přílohu č. 1 jako přímý podklad pro fakturaci.

Pod pojmem havárie se rozumí taková situace, kterou nebylo možno předvídat, která vznikla náhle, svým charakterem přímo nebo nepřímo ohrožuje život a zdraví občanů a jejich majetek, zhoršuje celkovou ekonomiku provozu domu nebo značným způsobem zhoršuje bydlení a technický stav domu.

Cena díla:

Cena za zhotovení předmětu díla v rozsahu čl. IV této smlouvy je stanovena dohodou smluvních stran ve smyslu zákona č. 526/90 Sb., o cenách a vyhlášky č. 450/2009 Sb., kterou se provádí zákon o cenách ve znění pozdějších předpisů a je doložena kalkulací zhotovitele.

Při zásahu havarijní služby bude zhotovitel účtovat na území města Třebíč hodinovou zúčtovací sazbu 190,- Kč/hod.- sazba v rámci paušálního poplatku.

Při zásahu havarijní služby mimo území města Třebíč bude zhotovitel účtovat hodinovou zúčtovací sazbu 250,- Kč/hod.- sazba nad rámec paušálního poplatku.

K ceně budou účtovány materiálové náklady dle skutečné spotřeby v cenách zhotovitele.

K ceně budou účtovány režijní náklady včetně dopravy na území města Třebíče paušální částkou 180,- Kč na jeden zásah havarijní služby.

K ceně budou účtovány náklady na cestovné mimo území města Třebíč dle skutečných najetých kilometrů sazbou 10,- Kč za 1 km.

K úhradě nákladů spojených se zajišťováním havarijní služby bude účtována za byty na území města Třebíč paušální náhrada nákladů ve výši 3,- Kč/bj.

Provoz:

Pracovní dny: od 6.00 do 22.00 hod.

Dny pracovního klidu a volna včetně státních svátků: od 6.00 do 22.00 hod.

V naléhavých případech (ohrožení života, hrozící značné škody na majetku) i v době od 22.00 do 6.00 hod.

Dispečink havarijní služby

Nahlášení havárie a veškerá komunikace s pracovníkem zajišťujícím opravy bude realizována prostřednictvím mobilního telefonu č. 603 864 745. Pracovník, konající havarijní službu bude mít telefon po celou dobu u sebe a v provozním stavu.

**V případě, že bytový dům nebude požadovat zajištění této havarijní služby, oznámí tuto skutečnost družstvu písemně.**

f) Návrh změn Směrnice – vztahují se na družstevní domy, analogicky lze použít i pro SVJ

1. Směrnice č. 02/98 - Zásady pro organizaci výběrového řízení (ve znění dodatku č. 1,2,3,4)

- zvýšení cenové hranice, od které se musí provádět výběrové řízení na 400 tis. Kč

- hodnotící komise při výběrovém řízení

- poptávkové řízení

2. Směrnice č. 08/98 k zajišťování prací a služeb (ve znění dodatku č. 1,2,3,4,5,6,7)

- změna v cenové hranice, kdy se musí provádět výběrové řízení

- doplnění služby havarijní

- změny u stavebních úprav v bytech a mimo byt

g) Přehledy cen za služby za Jižní Moravu

- Ředitel družstva předložil přehledy cen za dodávku tepla, kominické práce, údržbu výtahu v rámci některých družstev na Moravě a Slezsku.

h) Spotřeba vody - rozdíly patních měřičů a bytových poměrových

#### **Spotřeba vody 2010 - přehled**

Rok 2010			
Celková spotřeba SV	m <sup>3</sup>	431.962	
Cena celkem	Kč	28.366.376,-	
Cena na jednotku	Kč/m <sup>3</sup>	67,58	
Cena za jednotku 2011	Kč/m <sup>3</sup>	71,72	
Počet FA měřidel	ks	266	
Typ		ABB KENT MNR Qn 10	
		PREMEX MN Q n 6	
		PREMA VM 3-5	
Počet bytových měřidel	ks	11.419	
Typ		LORENZ	
Odchylka	%	Min.	0,00
		Max.	22,00
		Průměr	7,72

Přípustná odchylka bytových vodoměrů

zkušebna	± 5 %
V místě osazení	± 10 %
Extrémní	± 20 %

Dle Asociace ARTAV jsou hodnoty odchylek mezi patními a bytovými vodoměry do rozdílu ± 20 % správné a relevantní.

Při vyšším rozdílu je nutné provést rozúčtování jiným způsobem.

Vždy se rozúčtují pouze celkové náklady na dodávku SV do objektu podle fakturačního domovního vodoměru a bytové vodoměry slouží pouze jako poměrová měřidla a to přesto, že jsou měřidly stanovenými (podléhají úřednímu ověření).

#### **Povinnosti měření vody dané zákonnými předpisy:**

##### **A) Bytové domy**

##### **Bytové domy studená voda**

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů, vymezuje v § 2 základní pojmy, citují: § 2

Vymezení základních pojmů

(1) Vodovod je provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující vodovodní řady a vodárenské objekty, jimiž jsou zejména stavby pro jímání a odběr povrchové nebo podzemní vody, její úpravu a shromažďování. Vodovod je vodním dílem.

(2) Kanalizace je provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující kanalizační stoky k odvádění odpadních vod a srážkových vod společně nebo odpadních vod samostatně a srážkových vod samostatně, kanalizační objekty, čistírny odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizace. Odvádí-li se odpadní voda a srážková voda společně, jedná se o jednotnou kanalizaci. Odvádí-li se odpadní voda samostatně a srážková voda také samostatně, jedná se o oddílnou kanalizaci. Kanalizace je vodním dílem.

(5) **Odběratelem je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, není-li dále stanoveno jinak; u budov v majetku České republiky je odběratelem organizační složka státu, které přísluší hospodaření s touto budovou podle zvláštního zákona; u budov, u nichž spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy, je odběratelem společenství vlastníků.**

(6) Vnitřní vodovod je potrubí určené pro rozvod vody po pozemku nebo stavbě, které navazuje na konec vodovodní přípojky. Vnitřní vodovod není vodním dílem.

(7) Vnitřní kanalizace je potrubí určené k odvádění odpadních vod, popřípadě i srážkových vod, z pozemku nebo stavby až k místu připojení na kanalizační přípojku. Vnitřní kanalizace není vodním dílem.

## **Bytové domy teplá voda**

### **Tepelná energie**

Povinnost měření spotřeby tepelné energie na přípravu TV pro jedno odběrné místo není dodavatelům tepla (odděleně pro ohřev TV) nařízena žádným předpisem.

**Množství energie** se určuje dle § 7 odst. 3) vyhlášky č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům, citují:

#### § 7

Měření množství tepelné energie a teplé vody v zúčtovací jednotce

(3) Stanovení množství tepelné energie pro přípravu teplé vody v zúčtovací jednotce se v bytové a nebytové budově provádí

a) v případě, že je teplá voda připravována v předávací stanici umístěné v budově, měřením množství tepelné energie na vstupu do ohřívače teplé vody, případně jeho stanovením ze spotřeby mimo otopné období,

### **Teplá voda**

**Měření množství teplé vody** se určuje dle §7 odst. 2) vyhlášky č. 194/2007 Sb. citují:

(2) Měření množství teplé vody připravované v zúčtovací jednotce se provádí měřením množství vody na vstupu do ohřívače. Spotřeba teplé vody u konečných spotřebitelů se vyhodnocuje na základě osazení a odečítání spotřebitelských vodoměrů, pokud jsou instalovány.

## **B) Bytové jednotky**

### **Byty studená voda**

Povinnost měření spotřeby SV u jednotlivých spotřebitelů (v BJ) není nařízena žádným předpisem, správci využívají systém tzv. poměrového měření.

### **Poměrové měření vody**

Dle Směrnice č. 01/2011 SBD Třebíč, o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním družstevních bytů a bytů, v domech spravovaných družstvem, citují:

### **Článek V - Rozúčtování ceny služeb**

1) Náklady na dodávku **studené vody** z vodovodů a vodáren (vodné) a odvádění odpadních vod kanalizací (stočné), se rozdělí mezi uživatele bytů:

a) v domech, kde jsou všechny byty vybaveny měřidly, podle poměru hodnot, **naměřených na vodoměrech instalovaných u konečných spotřebitelů, k celkové spotřebě domu, zjištěné fakturačním měřidlem,**

b) v domech, kde v bytech nejsou instalována měřidla spotřeby vody, podle počtu osob v bytě.

### **Byty teplá voda**

Povinnost měření

Dle § 7 odst. 8 vyhlášky 186/1991 Sb., o hospodaření s teplem, jsou vlastníci nebo správci obytných nebo jiných budov povinni zajistit měření odběru teplé užitkové vody u jednotlivých odběratelů (v BJ).

Rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce je dáno ustanovení § 5 vyhlášky č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, citují:

#### § 5

Rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce

(1) Náklady na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce za zúčtovací období tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody a náklady na spotřebovanou vodu.

(2) Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody rozdělí vlastník na složku základní a spotřební. Základní složka činí 30 % a spotřební složka 70 % nákladů.

(3) Základní složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.

**(4) Spotřební složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelů.**

(10) Náklady na spotřebovanou vodu použitou k poskytování teplé užitkové vody rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů. Ustanovení odstavců 6 až 9 platí obdobně.

