

# Zápis

ze společné schůze předsedů, techniků a ekonomů DS Chomutov a Jirkov SBD Chomutov,  
konané dne 7. 10. 2024 v zasedací místnosti SKKS Chomutov

a

ze společné schůze předsedů, techniků a ekonomů DS Kadaň, Vilémov a Mašťov SBD Chomutov,  
konané dne 9. 10. 2024 ve školní jídelně 1. ZŠ Školní 1479, Kadaň

---

**Přítomni:** členové výborů DS - viz příložená prezenční listina  
pracovník správy - Ing. Písařík  
představenstvo SBD - p. Tvrdý

**Omluveni:** p. Žočková, Ing. Dostál

**Program:**

1. zahájení a seznámení s programem
2. informace SBD
  - 2.1 předseda představenstva
  - 2.2 informace z EÚ
  - 2.3 informace z TÚ
3. informace referenta pro styk s DS a SVJ
4. diskuze
5. závěr

1. Jednání zahájil a přítomné přivítal p. Tvrdý.

## **2.1 Informace předsedy představenstva:**

### 1. Zápisy představenstva

- každé představenstvo schválení vyloučených členů SBD
- bytové záležitosti

Dále příloha tohoto zápisu

### 2. Zpráva o činnosti právního úseku za období 3. 10. 2023 – 7. 10. 2024

#### Agenda týkající se vyklizení bytových jednotek:

Za stanovené období bylo výzev na vyklizení bytové jednotky vypracováno a zasláno pouze 5 uživatelům. K místně příslušnému soudu byl podán ze strany SBD Chomutov 1 návrh na vyklizení družstevního bytu.

#### Právně zajištěné pohledávky:

Návrhů na nařízení výkonu vyklizení bytové jednotky 1x.

#### Agenda týkající se exekucí zvenčí:

Na správu SBD Chomutov bylo zasláno **482 součinností**, neboli dotazů na osoby, které vlastní družstevní podíl, nebo jej vlastnili za poslední 3 roky ze strany soudních exekutorů, z těchto součinností se týkalo pouze **18 dotazů členů družstva**. Bylo odesláno **788** odpovědí.

#### Insolvenční řízení:

Za stanovené období evidujeme **36** osob u kterých byl zjištěn úpadek a současně povoleno oddlužení, buď formou splátkového kalendáře, nebo nařízením nepatrného konkurzu.

#### Agenda týkající se škod způsobených na majetku družstva:

Po zhodnocení stanoveného období je evidováno 6 škodních událostí způsobených na majetku družstva, a to v celkové výši 30 278,-Kč. Pojišťovnou bylo z celkové částky uhrazeno SBD Chomutov 11 669,-Kč.

#### Právní poradenství nad rámec smluvních vztahů:

Právní oddělení stále spolupracuje a je oslovováno ze strany jednotlivých společenství vlastníků jednotek při zpracování různých podání, jako např. žalob na dlužné nájemné, přihlašování pohledávek do insolvenčního řízení, zpracování návrhů při volbě nových statutárních orgánů SVJ, podávání návrhů na nařízení exekuce, konzultace a přizpůsobení stanov novým právním předpisům atd..

## **2.2. Informace vedoucího EÚ:**

- Výsledek hospodaření (VH) za 8 měsíců roku 2024 činí předběžně zisk **11,7 mil.** Kč. Je to mírný pokles oproti stejnému období roku 2023, kdy činil zisk **13,7 mil.** Kč. Vysoký zisk je dán především úrovní zhodnocení volných prostředků SBD, které se pohybuje v současné době kolem 3,8% a slouží jako alternativní financování činnosti SBD (umožňuje nižší příspěvek na správu).
- Pohledávky z nájemného a úhrad za služby, příspěvky vlastníků bytů  
Konečný stav pohledávek po lhůtě splatnosti nájemného z nájmu družstevních bytů a příspěvků vlastníků bytů k 31. 8. 2024 činí **1,315 mil.** Kč, rok 2023 - **1,6 mil.** Kč.  
Konečný stav pohledávek po lhůtě splatnosti k 1. 9. 2024 z vyúčtování záloh TS **1 648 tis.** Kč, rok 2023 – **967 tis.** Kč.
- Finanční situace družstva byla a je stabilizovaná, družstvo včas a v plné výši hradilo a hradí své závazky z obchodního styku (zejména dodavatelé energií, stavebních prací) a veškeré závazky vůči peněžním ústavům (z úvěru, půjček), státu (pojištění, daně) i ostatní.

## **2.3 Informace vedoucí TÚ:**

*Na dubnové poradě jsme vyhodnotili rok 2023 a následně zpracovali podklad pro zprávu na shromáždění delegátů, které se uskutečnilo v červnu.*

*Od té doby šlo o standardní běh činnosti TÚ a ve zprávě se zabývám aktuálními záležitostmi.*

- **Plánování oprav KP** na příští roky je výrazně ovlivněno inflací a nárůstem cen materiálů a prací.  
Z toho plyne pohyb sazeb úhrad do DZO na m<sup>2</sup>, kde představenstvo svým usnesením umožnilo při plánování stanovovat tuto sazbu až do výše 30,- Kč. Ze všech našich i námi spravovaných objektů se tento nárůst plateb týká více než stovky domů.  
U povinně realizovaných oprav plánovaných na rok 2025 je u HS nutné na ČS s těmito opravami členy družstva seznámit (viz. článek 79 bod č.2 a článek 83 bod č.2b Stanov SBD) a zároveň vystavit ZL.  
SVJ a SVJ bez právní subjektivity budou akce odsouhlasovat na svých shromážděních a zároveň vystaví ZL.
- **Kamerové systémy** jsou spravované firmou AXO servis, která vede podrobné evidence o stavu systémů a jedenkrát ročně zaslá hodnotící zprávu. Ze zprávy vzešlo doporučení, kde jsou systémy po životnosti a potřebovaly by rekonstrukci. Tato skutečnost byla projednávána při přípravě podkladů pro plánování. Kdo projevil zájem o rekonstrukci, bude jí mít zahrnutou v plánu. U ostatních budou systémy udržovány v chodu do doby dostupnosti náhradních dílů, nebo požadavku (ZL) na rekonstrukci.
- V reakci na požadavky smysluplnějšího **využití Kamerových systémů** v rámci zákonných ustanovení, představenstvo družstva pověřilo **pracovníka PÚ pana Horáka** možností nahlížení do záznamů z kamer při

řešení škod a přestupků. Pan Horák si může přizvat zástupce dotčeného objektu k identifikaci osob dopouštějících se těchto činů.

Tento postup bude uveden i v aktualizované směrnici o Kamerových systémech na SBD Chomutov.

- Velkým problémem, který se z nějakého důvodu v posledním období stupňuje, je **nepřítomnost uživatelů bytů při plánovaných a předem oznámených opravách společných prostor ve stoupačkách**. Situace došla tak daleko, že firmy od podepsaných smluv odstupují z důvodu nezajištění přístupu k předmětu opravy a vícenáklady jdou k tíži příslušných středisek.

Řešení vidím ve dvou rovinách:

- o Před akcemi tohoto typu osobně projednat s uživateli bytů, zda mají zajištěno zpřístupnění bytu v případě, že by osobně nemohli (zaznamenat a ověřit náhradní kontakty)
- o Zasílat (na účet objektu) doporučené dopisy všem uživatelům bytů s informací o jejich povinnosti umožnit přístup ke společným částem domu (plynoucí ze Stanov) a upozornit je na možnost právního a finančního postihu.

### **3. Informace referenta pro styk s DS a SVJ**

#### **Zápisy z výborových a členských schůzí**

ČS podle potřeby nejméně však **1 x ročně** (pozvánka 8 dní předem) a výborová podle potřeby nejméně **1x za 3 měsíce** (3 pracovní dny předem informovat členy výboru).

- **vzor zápisu z členské schůze + vzor prezenční listiny** jsou součástí VS 52/2024 - 01. Tato směrnice byla upravena v souladu s novými Stanovami SBD a schválena na představenstvu dne 30. 9. 2024 .

#### **Dle nových platných Stanov SBD se členské schůze konají po jednotlivých HS.**

Stanovy jsou k dispozici **pouze** na webových stránkách SBD.

#### **Domovní samosprávy:**

celkový počet domovních samospráv	.....	<b>82</b>
z toho podle lokalit:		
- Chomutov	.....	43
- Jirkov	.....	31
- Kadaň	.....	6
- Mašťov	.....	1
- Vilémov	.....	1

DS 18 (HS 181 a182) přechod na SVJ. Statutární orgán – předseda společenství – SBD Chomutov.

#### **Upozornění:**

Přibývá případů, kdy funkcionáři převádí členský podíl na své děti, vnoučata apod. a neuvědomují si nebo si nechtějí uvědomit, že v tom případě přestávají být členy družstva a nemohou tudíž vykonávat funkci ve výboru DS, to samé platí pro delegáty a náhradníky na SD.

#### **Odměny**

V souladu se směrnici VS – 48/2015 – „Zásady poskytování odměn členům orgánů SBD Chomutov“, schválené shromážděním delegátů SBD v červnu 2015. Částka určená na 2. pol./2024 byla stanovena na **96,- Kč/byt/měsíc**

V důsledku změn zákonů vztahujícím se k příjmům souvisejícím s odměňování funkcionářů v orgánech družstva, tedy i domovní samosprávy, musí bytové družstvo s platností **od 1. 1. 2023** odvádět z každé **funkcionářské odměny od 4 000,- Kč včetně** mimo zdravotního pojištění i sociální pojištění.

- funkcionářské odměny za II. pololetí r. 2024 – nezapomeňte projednat a rozdělení schválit na výborové schůzi a **zápis skutečně předat na SBD.**
- informace + formuláře vám budou dány do desek po vyhodnocení účasti na jednání předsedů, techniků a ekonomů

**- Neúčast na společné poradě P, T a E bez řádné omluvy - limit krácen o 10%**

- **pokud došlo ke změně** zdravotní pojišťovny, zaměstnavatele, pobírání důchodu – invalidní, starobní, předčasný – nahlaste toto přímo ve mzdové účtárně SBD – **nejpozději do 8 dnů**, od data kdy ke změně došlo

**Kontakt na mzdovou účetní p. Petrikovou Moniku:** správa SBD kancelář č. 211, 1. patro,  
tel. 773 822 313, e-mail: [petrikova@sbdev.cz](mailto:petrikova@sbdev.cz).

**Formuláře je třeba odevzdat do 27. 11. 2024, výplatní termín byl stanoven na 8. 1. 2025.**

**Vyplácením odměn pouze zasíláním na účet.**

### **Dohody o pracovní činnosti**

Stále platí, že za daných podmínek (nový Zákoník práce) **nebudou uzavírány** smlouvy na Dohody o pracovní činnosti a Dohody o provedení práce.

### **Referent BOZP**

Opakovaně je na jarních i podzimních poradách předsedů, techniků a ekonomů upozorňováno na nutnost očíslování bytů a sklepů. Přesto některé DS toto doposud neučinily. Je nutné provést kontrolu a následně doplnění.

**Domovní a požární řády** musí být trvale viditelné – nezakrývat je .

Ty DS, které nemají domovní nebo požární řády nebo je mají poškozené, mohou si je vyzvednout na správě SBD.

**Požární hydranty** - ty nesmí být uzamčené visacími zámky, a pokud jsou uzamčené, musí tam být v dosahu v zasklené krabičce klíček. Pokud tam není, je požární hydrant k ničemu a je tak porušen zákon!!

Dalším závažným nedostatkem je, že na chodbách, schodištích, balkonech v mezipatře a ve sklepech je umístěn různý nábytek, pneumatiky, lednice, pračky apod. Zde v těchto prostorách platí zákaz umístování jakéhokoliv materiálu a hrozí opět sankce od PI.

**Ukládání elektrokol, elektrokoloběžek apod. ve společných prostorách** – pouze bez baterie, zákaz nabíjení baterií ve společných prostorách.

**Problém zamykání balkonů v mezipatře** – balkon nesmí být dle požárních předpisů trvale uzamčen, max pouze když tam má někdo prádlo. Tento balkon slouží jako kouřová klapka k odsávání a jako přístupová a úniková cesta.

**Zamykání domů** –dům se nesmí zamykat, zevnitř musí jít otevřít bez použití klíče. Zde opět hrozí sankce od PI.

**Vzhledem k narůstajícím problémům provádí Požární inspekce HZS kontroly bytových objektů.**

**Hasiči mají veškeré normy uzákoněny, a to včetně finančních sankcí a ty mohou být pro nás až 500 000,- Kč.**

#### **4. Diskuse**

**DS 27 p. Meissner** – výměna kamer – nabídka 90 000,- Kč  
**Odpověď p. Tvrдый**

**DS 26 p. Hercík** – zajistit vstup do bytu - firma  
**Odpověď Ing. Písařík**

**DS 115 p. Ulrich** – uživatele bytů obchází firma s nabídkou na seřízení oken  
**Odpověď Ing. Písařík**

**DS 33 p. Vilímek** – kontakt na firmu Ulimex  
**Odpověď Ing. Písařík**

**DS 104 p. Zálešáková** – označení dveří číslem bytu  
**Odpověď Ing. Písařík**

**DS 20 p. Tomášová** – štěnice – přístup do bytu  
**Odpověď p. Tvrдый**

**Ostatní provozní dotazy rádi zodpoví odborní referenti TÚ.**

#### **5. Závěr**

Závěr jednání provedl předseda představenstva SBD p. Tvrдый, všem přítomným poděkoval za účast.

zapsala: Žočkova Iveta

rozdělovník :

- [www.sbdcv.cz](http://www.sbdcv.cz)
- předseda představenstva
- vlastní