

Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku



Vážení členové družstva, vážení čtenáři,

blíží se konec školního roku a s ním prázdniny a doba dovolených. Doba, během které každý z nás alespoň na několik dní, jak se říká, vypne. Zahodí své každodenní starosti za hlavu a nabírá nových sil, které bude potřebovat v dalších týdnech a měsících na plnění svých povinností v rodině, zaměstnání a v dalších aktivitách, např. ve společenství vlastníků jednotek.

Převážná většina zaměstnanců nemá v době jejich čerpání dovolené bezprostřední a přímou odpovědnost vyplývající z jejich pracovněprávního poměru. U členů statutárních orgánů právnických osob, a tedy i u členů výborů nebo u předsedů výborů společenství tomu tak v žádném případě není. Odpovědnost z výkonů svých funkcí mají 24 hodin denně 365 dní v roce. Že se nejedná o pouhou teorii či, jak by si mohl někdo myslet, zbytečné „strašení“ dokládá celá řada pravomocných soudních rozhodnutí vůči společenství vlastníků či jejich statutárním orgánům, a to i v trestních řízeních. I proto se správa družstva trvale věnuje osvětové činnosti v této oblasti. V této souvislosti bude družstvo vždy prosazovat dodržování obecně závazných předpisů, a to především v případech, kdy vykonává funkci statutárního orgánu společenství vlastníků. Ostatním členům statutárních orgánů společenství vlastníků bude vždy doporučovat řídit se pravidlem obecně závazného předpisu, i když se může zdát, že konkrétní pravidlo postrádá logiku a „obyčejný“ člověk takové pravidlo jen těžko chápe, natož aby se s ním vnitřně ztotožnil. To se týká např. i některých nových pravidel pro rozúčtování záloh na služby a příspěvků vlastníků jednotek ve společenství vlastníků. V takových případech to jsou v první řadě členové statutárních orgánů společenství vlastníků, kteří nesou hlavní díl odpovědnosti za dodržování i „nechtěných“ obecně závazných předpisů či pravidel z těchto předpisů vyplývajících. Na jejich ochranu je tu pojištění odpovědnosti z výkonu funkce statutárního orgánu společenství vlastníků zajišťované družstvem prostřednictvím rámcové pojistné smlouvy mezi Svazem českých a bytových družstev a Kooperativou pojišťovnou, a.s. Uvedené pojistné smlouvy je věnován jeden z příspěvků v tomto zpravodaji.

Zatímco v letech nedávných byly zejména v letních měsících v největším proudu revitalizace bytových domů a bylo téměř nemožné najít „záběr“ na kterékoli sídliště ve městě, aby v jeho zorném úhlu nebylo alespoň na jednom bytovém domě lešení, v letošním roce jsou bytové domy s lešením již spíše ojedinělou výjimkou. Jsem rád, že mohu konstatovat, že převážná většina družstvem spravovaných bytových domů již zrealizovala nejvýznamnější opravy mající energeticko-úsporný i estetický efekt. V některých bytových domech se však jejich obyvatelé s dosavadními výsledky provedených oprav a rekonstrukcí nespokojují a v rámci existujících technických, ale především ekonomických možností hledají další způsoby, jak dále podmínky svého bydlení ještě vylepšit. Nabízejí se např. rekonstrukce společných elektrorozvodů v domě, instalace výtahů v domech, ve kterých doposud nebyly, nebo instalace tepelných čerpadel. Všechny uvedené záměry už mají konkrétní obrysy v některých družstvem spravovaných domech. K některým z nich se budeme podrobněji věnovat v našem zpravodaji.

Zatímco v letech nedávných byly zejména v letních měsících v největším proudu revitalizace bytových domů a bylo téměř nemožné najít „záběr“ na kterékoli sídliště ve městě, aby v jeho zorném úhlu nebylo alespoň na jednom bytovém domě lešení, v letošním roce jsou bytové domy s lešením již spíše ojedinělou výjimkou. Jsem rád, že mohu konstatovat, že převážná většina družstvem spravovaných bytových domů již zrealizovala nejvýznamnější opravy mající energeticko-úsporný i estetický efekt. V některých bytových domech se však jejich obyvatelé s dosavadními výsledky provedených oprav a rekonstrukcí nespokojují a v rámci existujících technických, ale především ekonomických možností hledají další způsoby, jak dále podmínky svého bydlení ještě vylepšit. Nabízejí se např. rekonstrukce společných elektrorozvodů v domě, instalace výtahů v domech, ve kterých doposud nebyly, nebo instalace tepelných čerpadel. Všechny uvedené záměry už mají konkrétní obrysy v některých družstvem spravovaných domech. K některým z nich se budeme podrobněji věnovat v našem zpravodaji.

Vážení členové družstva, vážení čtenáři,

dovoluji mi, abych Vám popřál klidné a spokojené prožití prázdnin a dovolených a načerpání potřebných sil.

RNDr. Michal Kůstka
ředitel družstva

Jednání nejvyššího orgánu družstva v posledních letech jsou klidná a konstruktivní

Dne 15. června 2017 se uskutečnilo jednání nejvyššího orgánu družstva – shromáždění delegátů. Delegáti zastupují členy družstva organizované ve členských samosprávách. Ke dni konání shromáždění delegátů mělo družstvo 2.864 členů organizovaných v 95 členských samosprávách. Na jednání shromáždění delegátů se dostavilo 76 delegátů členských samospráv, kteří zastupovali 90,50 % členů družstva.

Na programu jednání shromáždění delegátů bylo celkem 7 hlavních bodů. Stejně jako každý rok byla projednávána zpráva o činnosti družstva za uplynulý kalendářní rok 2016, dále zpráva o činnosti kontrolní komise za rok 2016 a výsledky hospodaření družstva za uplynulý kalendářní rok, včetně rozdělení zisku vytvořeného družstvem v uplynulém kalendářním roce 2016. Tyto body jsou na program jednání shromáždění delegátů zařazovány ze zákona. Součástí návrhu na rozdělení zisku družstva za rok 2016 bylo rovněž zvýšení základního členského vkladu všem členům družstva

o 250,- Kč před zdaněním. Stalo se tak poprvé v historii družstva, kdy došlo k navýšení základního členského vkladu z vlastních finančních prostředků družstva. Umožňuje to jedna ze změn stanov družstva, které byly na letošním jednání shromáždění delegátů schváleny. V praxi to bude mít za následek, že se členem družstva – nájemcem družstevního bytu nebo družstevní garáže bude sepsán dodatek ke smlouvě o dodatečném členském vkladu, na základě kterého bude výše dodatečného členského vkladu snížena o stejnou částku, o jakou byl rozhodnutím shromáždění delegátů navýšen základní členský vklad po zdanění, tzn. o 213,00 Kč. Tuto částku pak dostane člen družstva vyplacenou v rámci vyúčtování služeb za rok 2017. Člen družstva, který není nájemcem družstevního bytu nebo družstevní garáže dostane vyplaceno navýšení jeho základního členského vkladu o uvedenou částku spolu s tímto vkladem při jeho ukončení členství v družstvu.

Další z hlavních bodů programu jednání letošního shromáždění delegátů byly změny textů vnitřních předpisů družstva, určení osoby účetního auditora pro ověření účetních závěrek družstva za roky 2017 a 2018, odpisy nedobytných pohledávek družstva a odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva.

Změny textů vnitřních předpisů družstva se týkaly v první řadě stanov družstva a s nimi souvisejících ustanovení jednacího a volebního řádu družstva. Předložené návrhy změn uvedených vnitřních předpisů družstva byly schváleny 67 delegáty disponujícími 2.319 hlasy, což představovalo 90,52 % hlasů. Proti hlasovali 3 delegáti a 6 delegátů se hlasování zdrželo.

Schválené změny textu stanov družstva představují několik koncepčních změn, které spolu souvisí či na sebe navazují. První z těchto změn je **možnost vzniku společného členství i jiným osobám, než manželům** (např. dědicům, bývalým manželům, druhu a družce apod.). S touto možností souvisí i druhá koncepční změna umožňující **rozdělení družstevního podílu** při splnění všech zákonem stanovených podmínek. Třetí koncepční možnost spočívá **rozšíření povinností člena družstva o prosazování zájmů družstva při jednáních se třetími osobami**, zejména prosazováním správy bytového domu, ve kterém člen družstva bydlí, družstvem. Čtvrtou koncepční změnou je **zrušení institutu „výměny družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru“**, resp. jeho nahrazení vzájemným převodem družstevních podílů dotčených členů družstva. Pátou koncepční změnou je **změna organizace zařazování členů družstva do členských samospráv existujících mimo hospodářská střediska** dle kritéria „místní příslušnosti“, které je objektivní a umožňuje rovnoměrné rozložení dotčených členů družstva do příslušných členských samospráv.

Kromě úprav textu příslušných ustanovení platných stanov družstva souvisejících s popsávanými koncepčními změnami byl ve čl. 53 platných stanov družstva doplněn nově odst. 39. **upřesňující ustanovení odměn členům orgánů družstva rozhodnutím shromáždění delegátů**, což odpovídá dosavadní praxi. Navrhované úpravy textu platných stanov družstva dále řeší také otázku **členství člena družstva ve více členských samosprávách** a na to navazující **jeho zastupování delegáty těchto členských samospráv na shromáždění delegátů** tak, aby celková síla hlasů delegátů všech členských samospráv odpovídala počtu členů družstva. Na tyto úpravy navazuje nově **výkon funkce náhradního orgánu členské samosprávy – pověřeného správce dosavadním delegátem členské samosprávy** pouze za předpokladu, že členská samospráva se nestala nefunkční z důvodu na straně jejího dosavadního delegáta.

V návaznosti na výše uvedené koncepční změny musely být provedeny i potřebné změny v ostatních navazujících či souvisejících ustanoveních platných stanov družstva a také jednacího a volebního řádu družstva. V neposlední řadě došlo ve stávajícím textu platných stanov, jednacího a volebního řádu družstva k úpravám upřesňujícím některé formulace.

V textu statutu fondů družstva je navrhováno zřízení nového fondu nevyplacených členských vkladů, který zahrnuje základní členské vklady či jejich části, které měly být v minulosti vyplaceny konkrétním členům družstva. K jejich vyplacení však nemohlo dojít z důvodu nenahlášení změny kontaktních údajů těchto členů družstva.

Shromáždění delegátů schválilo téměř jednomyslně (pouze 1 delegát se zdržel hlasování) usnesení, kterým byla v souladu se zákonem o auditorech určena osoba auditora, který bude kontrolovat hospodaření družstva za roky 2017 a 2018. Touto osobou bude auditorská firma Finaudit Třinec, s.r.o.

Na doporučení účetního auditora předložilo představenstvo družstva shromáždění delegátů ke schválení odpis 17 nedobytných pohledávek družstva v jejich celkové výši cca 375 tis. Kč. V téměř polovině případů se jednalo o pohledávky družstva za zemřelými dlužníky, u kterých došlo k předlužení dědictví, a pohledávky za nimi se tak staly nedobytnými. V ostatních případech lze i nadále, tedy po účetním odesání pohledávek družstva, tyto nadále družstvem vymáhat. Odpisy těchto pohledávek byly schváleny všemi přítomnými delegáty.

Poslední z hlavních bodů programu jednání letošního shromáždění delegátů byl projednán bez přijetí jakéhokoli usnesení, neboť shromáždění delegátů nebylo doručeno jedině odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva.

Jednání nejvyššího orgánu družstva – shromáždění delegátů v posledních letech probíhají v klidné atmosféře, což si představenstvo družstvo vysvětluje, že koncepce, kterou přijalo a nabízí, je pro delegáty členských obecně přijatelná a vstřícná vůči aktivním členům družstva. Výrazný vliv na tuto skutečnost mají semináře delegátů, na kterých jsou delegáti členských samospráv s problematikou určenou pro jednání shromáždění delegátů seznámeni. V rámci neformální diskuse k těmto materiálům mají delegáti členských samospráv možnost vznést k materiálům své dotazy, na které jim podávají odpovědi zástupci představenstva družstva, kontrolní komise nebo zaměstnanci družstva. To umožňuje delegátům, aby následně na schůzích členských samospráv mohli se znalostí věci odpovídat na dotazy členů družstva a sami jim podávat potřebná vysvětlení a doplňující informace. Zastupování členové družstva mají možnost rozhodnout, jak má jejich delegát na shromáždění delegátů k jednotlivým projednávaným materiálům hlasovat. V převážné většině případů dostali delegáti členských samospráv od jimi zastupovaných členů družstva volný mandát. Nejnižší síla hlasů PRO při hlasování byla 88,51 %.

(VN)

Změny v životě společenství vlastníků II

V posledním vydání Zpravodaje, které vyšlo v roce 2015, jsme uváděli významné změny, které vnesl do života společenství vlastníků od roku 2014 nový občanský zákoník a na něj navazující další obecně závazné předpisy zákonného i podzákonného charakteru. K poslednímu dni roku 2016 skončilo přechodné tříleté období nastartované účinností nového občanského zákoníku, během kterého byla společenství vlastníků, družstva a ostatní právnické osoby povinny uvést své vnitřní vztahy a předpisy, zejména stanov, do souladu s novým občanským zákoníkem a dalšími souvisejícími obecně závaznými předpisy.

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku připravilo pro všechny jím spravovaná společenství vlastníků návrh nového znění stanov, které zahrnuje veškeré změny vyplývající pro společenství vlastníků z platných zákonných i podzákonných předpisů. Přestože jsou tendence vykládat některá ustanovení občanského zákoníku vztahující se ke společenství vlastníků vícerym způsobem, družstvo se zatím drží z důvodu právní jistoty přísnějších výkladů, neboť zatím neexistují v daných věcech žádná adekvátní rozhodnutí soudů.

Některé náklady již nelze hradit z fondu oprav a musí na ně všichni vlastníci jednotek v domě přispívat stejným dílem

Jednou z nejintenzivněji vnímaných změn je stanovení nových pravidel pro rozdělování nákladů na správu a údržbu společných částí domu mezi vlastníky jednotek v domě. Podle dříve platného zákona o vlastnictví bytů byla převážná část těchto nákladů hrazena z tzv. „fondu oprav“ (dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu). Znamenalo to, kromě jiného, že jednotliví vlastníci jednotek v domě se na úhradě těchto nákladů podíleli různě vysokými finančními částkami, odvozenými od velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Podle nového občanského zákoníku, konkrétně jeho ustanovení § 1180 je nyní nutné rozlišovat náklady, které se i nadále rozdělují mezi vlastníky jednotek v domě podle jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu, od nákladů, na které musí přispívat všichni vlastníci stejně, a to bez ohledu na velikost jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu, nebo na charakteru jimi vlastněné jednotky (byt, garáž, jiný nebytový prostor apod...).

Uvedené ustanovení nového občanského zákoníku přineslo hlavní změnu v přесunu některých nákladů doposud hrazených z fondu oprav do nákladů rozdělovaných stejným dílem mezi všechny vlastníky jednotek v domě. Jsou to zejména tzv. některé náklady vlastní správní činnosti specifikované v ustanovení § 17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.:

- náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
- náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a
- náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

Aby bylo zákonně ustanovení splněno, musí vlastníci jednotek platit příspěvky na uvedené náklady, které budou po skončení kalendářního roku vyúčtovány. Celkové roční náklady společenství vlastníků, které mají být rozděleny mezi všechny vlastníky jednotek rovným dílem, se podělí počtem jednotek v domě a proti takto vypočteným nákladům připadajícím na 1 jednotku v domě se proúčtuje uhrazený příspěvek na tyto náklady, který vlastníci jednotky za příslušný kalendářní rok zaplatí.

(JHS)

Některé změny prohlášení vlastníka, které umožňoval zákon o vlastnictví bytů, není možné podle nového občanského zákoníku provést

Podle původního zákona o vlastnictví bytů existovalo jen minimum omezení provedení změn prohlášení vlastníka. Bylo možné např. sloučit 2 nebo více jednotek do jedné, anebo naopak rozdělit 1 velkou bytovou jednotku na 2. Sloučená, nebo rozdělené jednotky musely splňovat zejména stavebně-technické parametry bytu. Rovněž bylo možné změnou prohlášení vlastníka rozdělit 1 společenství vlastníků jednotek na 2 nebo více. Lze tak dovodovat z konkrétních realizovaných příkladů, přestože někteří zástupci katastrálních úřadů a také Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (dále jen „ČÚŽK“) tvrdí, že zákon o vlastnictví bytů takové změny neumožňoval. Ani jedna z uvedených změn již není podle nového občanského zákoníku možná. Alespoň ne přímo. Katastrální úřad, resp. jeho pracoviště ve Frýdku-Místku žádou z uvedených změn do katastru nemovitostí nezapíše a bez tohoto zápisu nemůže taková změna nabýt platnosti. Jaký je důvod odmítnutí zápisu uvedených změn prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí?

Podle dlouhodobě zastávaného názoru ČÚŽK není změna jednotek v domě vymezených podle zákona o vlastnictví bytů na jednotky, jejichž vymezení odpovídá podmínkám nového občanského zákoníku, možná. Každý z obou uvedených zákonů stanovil totiž odlišnou koncepci a pojetí jednotek v domě s režimem společenství vlastníků. Zatímco zákon o vlastnictví bytů v pojmu jednotka (bytová či nebytová) nezahrnoval spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, podle koncepce nového občanského zákoníku již samotný pojem jednotka v sobě zahrnuje i s ní pevně spojený spoluvlastnický podíl na společných částech domu. Pokud by tedy měla vzniknout nová bytová jednotka v domě sloučením dvou dosavadních, nebo rozdělením jedné dosavadní na 2 nové, musela by tato nová jednotka být definována v prohlášení vlastníka již podle koncepce nového občanského zákoníku, zatímco ostatní „neměněné“ jednotky by byly koncipovány podle původního zákona o vlastnictví bytů. Takový stav prohlášení vlastníka ale není možný, neboť nelze jedním prohlášením vlastníka vymezit část jednotek v domě podle nového občanského zákoníku a zbylou část jednotek v domě ponechat vymezenou podle původního zákona o vlastnictví bytů. Obdobná by byla situace při rozdělení stávajícího 1 společenství vlastníků s více vchody na 2 nebo více samostatných společenství vlastníků podle jednotlivých čísel popisných. Nová prohlášení vlastníka pro jednotlivá č.p. by musela být zpracována podle koncepce nového občanského zákoníku, což vylučuje provedení takového rozdělení prostřednictvím změny prohlášení vlastníka. Neznamená to však, že by sloučení nebo rozdělení bytů v domě nebo sloučení nebo rozdělení společenství vlastníků bylo absolutně nemožné. Cesta k nim ale je poměrně složitá a z určitého pohledu riskantní.

Sloučení nebo rozdělení bytů v domě nebo sloučení nebo rozdělení společenství vlastníků je možné, ale pouze cestou nového prohlášení vlastníka, nikoli změny stávajícího. Aby mohlo být vypracované a do katastru nemovitostí vloženo nové prohlášení vlastníka, musí být nejprve zrušeno to stávající. Podle stanoviska ČÚŽK však není takový postup možný najednou, ale je nutný „mezistav“, kdy dosavadní vlastníci jednotek v domě tyto nebudou již vlastnit (po zrušení původního prohlášení vlastníka) a stanou se podílovými spoluvlastníky celého domu, tzn. všech bytů, garáží a dosavadních společných částí domu. Teprve po vzniku podílového spoluvlastnictví celé budovy všemi původními vlastníky jednotek v domě mohou být se souhlasem všech spoluvlastníků budovy vypracována samostatná prohlášení vlastníka pro části domu (zpravidla podle jednotlivých č.p.) a tato vložena do katastru nemovitostí. Podmínkou pro zrušení původního prohlášení vlastníka, ale i pro zapsání nových prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí je souhlas všech osob oprávněných z věcných břemen vážnoucích na daném domě, stejně jako věřitelů vlastníků jednotek či podílových spoluvlastníků budovy. Zejména splnění této podmínky může být zásadním problémem a tedy i překážkou pro realizaci příslušných změn.

(RMK)

Pojištění je jednou z výhod správy zajišťované družstvem – díl druhý: Co všechno je pojištěno

V předchozím vydání zpravodaje jsme uvedli, že všechny domy spravované Stavebním bytovým družstvem ve Frýdku-Místku spadají pod Rámcovou smlouvu uzavřenou mezi Svazem českých a moravských bytových družstev a Kooperativou, pojišťovnou, a.s. (dále jen „RPS“). Tím je pro domy spravované družstvem zajištěno pojištění nemalého množství pojistných rizik za velmi výhodnou cenu. Jaká pojištění mají domy spravované družstvem garantována?

Živelní pojištění

Je rozděleno na základní a doplňkové.

Základní živelní pojištění se vztahuje na poškození nebo zničení domu, resp. jeho společných částí požárem, výbuchem, úderem blesku, nárazem letadla nebo jeho zřícením, pádem stromů, stožárů a jiných předmětů, nejsou-li součástí téhož souboru jako poškozená věc.

Doplňkové živelní pojištění se vztahuje na poškození nebo zničení domu, resp. jeho společných částí bouřlivým větrem nebo krupobitím, povodní, sesuvem půdy, zřícením skal nebo zemin, sesouváním nebo zřícením lavin, zemětřesením a také tíhou sněhu nebo námrazy, nárazem

dopravního prostředku nebo jeho nákladu, pádem stromů, stožárů nebo jiných předmětů, nejsou-li součástí poškozené věci nebo nejsou-li součástí téhož souboru jako poškozená věc a vodou z vodovodních zařízení a médiem vytékajícím z hasicích zařízení. Přitom vzniká právo na plnění také při:

- poškození přívodního potrubí vodovodního zařízení, odváděcího potrubí, potrubí či těles topných nebo solárních systémů, jestliže k němu došlo přetlakem kapaliny nebo páry nebo zmrznutím vody v nich,
- poškození kotlů vytápěcích systémů, armatur a zařízení připojených na potrubí, jestliže byly poškozeny nebo zničeny zarmaturou vody v nich s výjimkou škody, ke kterým došlo nesprávnou obsluhou.

Pojištění je sjednáno se spoluúčastí ve výši 5.000,-- Kč pro riziko povodeň, ostatní pojištěná rizika jsou sjednána s integrální franšizou 1.000,-- Kč.

Pojištění odpovědnosti za škodu

Pojišťuje se odpovědnost pojištěného za škodu vyplývající z vlastnictví bytového domu nebo bytových a nebytových jednotek vzniklou jinému v souvislosti s oprávněně provozovanými činnostmi pojištěných, jestliže pojištěný za škodu odpovídá v důsledku svého jednání nebo vztahu z doby trvání pojištění. Pojištění je sjednáno s integrální franšizou 1.000,-- Kč.

Pojištění se vztahuje i na škody vzniklé nedodáním či výrazným a nahodilým kolísáním dodávek tepla, plynu, elektrické energie a vody, za které pojištěný odpovídá.

Pojištění hasicích přístrojů a veškerého hasicího vybavení domu

Pojištění je sjednáno včetně rizika poškození úložných skříněk v souvislosti s odcizením hasicích přístrojů se spoluúčastí 300,-- Kč pro jednotlivou pojistnou událost.

Pojištění pro případ odcizení

Předmětem pojištění je soubor budov a staveb, včetně stavebních součástí a příslušenství budov a staveb (vyjma hasicích přístrojů a veškerého hasicího zařízení domu), soubor zásob a soubor vlastních věcí movitých dle účetní evidence, soubor finančních prostředků, soubor finančních prostředků při jejich přepravě, soubor movitých zařízení a vybavení vlastních i cizích, umístěných ve společných prostorech k tomu určených (např. kočárky, jízdní kola).

Pojištění pro případ vandalismu

Je sjednáno jako **doplňkové** pojištění pro riziko „odcizení“. Předmětem pojištění je soubor stavebních součástí a příslušenství budov, elektrická zabezpečovací signalizace, elektrická protipožární signalizace a vstupní systém. Pojištění vandalismu se vztahuje i na škody způsobené malbami, nástřiky, poškrábáním nebo polepením částí budovy nebo stavby.

Podmínky vzniku práva na plnění v rámci pojištění pro případ vandalismu jsou:

- škoda byla šetřena policií
- pojištění je sjednáno s integrální franšizou ve výši 1.500,-- Kč.

Pojištění „vyklování zateplení ptactvem“

Tato část pojištění je velmi důležitá pro zrevitalizované domy, jejichž obvodová plášť je zateplen kontaktním zateplovacím systémem, tedy polystyrénem nebo minerální vlnou. Oba tyto materiály nejsou dostatečně „vzdušné“ vůči datlovitým ptákům. Ty přitahuje dutý zvuk vydávaný uvedenými materiály při klování do něj, který je podobný zvuku vydávanému dutým nebo nemocným stromem. Výsledkem jsou vyklované díry v zateplené fasádě. Na některých domech se podobným útokům datlovitého ptactva brání maketami dravců, které jsou buďto namalované na fasádě anebo jsou vyhotoveny zpravidla z plechu a visí na šibeníčkách zavěšených ze střechy. Ne vždy však podobná opatření plní svou funkci. V takových případech nezbyvá, než urychleně poškozenou fasádu – její zateplení opravit, předtím však díry zdokumentovat a vzniklé náklady uplatnit v rámci pojištění souboru opláštění budov (izolace, úpravy fasády apod.) – „vyklování“. Integrální franšiza u této části pojištění je 1.500,-- Kč.

Pojištění skel

Předmětem této části pojištění jsou skleněné výplně opláštění budov, skleněné výplně vstupních dveří, výlohy, světlíky, skleněné stěny a příčky. Pojištění je sjednáno se spoluúčastí ve výši 500,-- Kč.

Pojištění „nepřímého úderu blesku“

Předmětem pojištění je soubor elektrických a elektronických strojů, přístrojů, ovládacích prvků výtahů, společných komunikačních a televizních sítí, rozvodů apod. Pojištěny nejsou přístroje, které lze považovat za běžnou součást domácnosti, např. televize, pračky atd. Výše spoluúčasti je 1.000,-- Kč.

Pojištění „nákladů na náhradní ubytování v souvislosti s živelnou událostí“

Z této části pojištění se hradí přiměřené náklady a vícenáklady, které pojištěný vynaložil za účelem zajištění náhradního ubytování nebo za účelem refundace těchto nákladů vynaložených poškozeným, nejdéle však po dobu ručení. Maximální doba ručení je 6 měsíců.

Pojištění statutárních orgánů společenství vlastníků jednotek

Pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou v souvislosti s činností orgánů společenství vlastníků jednotek je limitováno částkou 2.000.000,-- Kč (horní hranice pojistného plnění z jedné pojistné události a ze všech pojistných událostí vzniklých během jednoho pojistného roku).

Pojištění odpovědnosti z výkonu funkce orgánů společenství vlastníků jednotek stojí na následujících principech:

- pojištění je konstruováno na „funkce“, ne na jména (pojištění tedy automaticky vzniká okamžikem vzniku funkce)
- pojištěnými jsou vždy aktuálně statutární orgány společenství vlastníků jednotek, přičemž orgány, které svou funkci během pojištění ukončí, jsou stále kryty na odpovědnost za dobu, kdy byly ve výkonu funkce (pokud je samozřejmě příslušné společenství vlastníků jednotek stále pojištěno pod RPS)
- pojišťovna odškodní prokázanou finanční újmu, kterou je povinen nahradit orgán společenství vlastníků jednotek, a která vznikla v souvislosti s porušením povinnosti při výkonu funkce, (prokázáním škody se rozumí rozhodnutí pravomocného orgánu o vině a výši škody)
- pojišťovna rovněž hradí náklady šetření porušení povinností orgánů společenství vlastníků jednotek a náklady obhajoby při šetření pravomocného orgánu.

Z pojištění statutárních orgánů společenství vlastníků jednotek jsou vyloučeny škody vzniklé v souvislosti s trestnou činností orgánů společenství vlastníků jednotek. **(IRK)**

Nejlevnější plyn od SPP CZ za 560,- Kč bez DPH/MWh

V předchozím vydání Zpravodaje jsme informovali o rámcové smlouvě uzavřené mezi Stavebním bytovým družstvem ve Frýdku Místku a společností SPP CZ, a.s., na základě které mohou obyvatelé družstvem spravovaných domů odebrat zemní plyn za cenu výrazně nižší, než od kteréhokoliv z jeho hlavních dodavatelů (innogy Energie, ČEZ, E.ON, Europe Easy Energy, Bohemia Energy a další), ale také od většiny ostatních dodavatelů v ČR.

Vzhledem k vývoji světových cen na trhu s plynem došlo již v uplynulém kalendářním roce několikrát k poklesu cen plynu i na domácí scéně a v návaznosti na to i ke snížení ceny od společnosti SPP CZ, a.s. pro obyvatelé družstvem spravovaných domů. Svou původní cenu pro tzv. oprávněné osoby podle rámcové smlouvy uzavřené s družstvem ve výši 737,-- Kč bez DPH za 1 MWh snížila nejprve na 658,-- Kč a později na 642,-- Kč. V současnosti nabízí nově přihlášeným odběratelům z řad oprávněných osob 1 MWh zemního plynu za **560,-- Kč**. Zjišťovali jsme, za jakou cenu dodávají jiní (hlavní) dodavatelé plynu do domácností pouze na vaření, tzn. do bytu v bytovém domě, ve kterém není plyn současně používán k individuálnímu vytápění jednotlivých bytů. Dále uvedené ceny jsou zjištěné ke dni 21. června 2017, a to buďto prostřednictvím infolinky nebo webových stránek dodavatele.

porovnávaný dodavatel zemního plynu	spotřeba plynu		paušální poplatky účtované porovnávaným dodavatelem	roční úspora na spotřebovaném plynu		roční úspora na měsíčním paušálu	celková roční úspora (s 21% DPH)
	[MWh]	[Kč]		[Kč]	[Kč]		
ČEZ	0,422*(1 037,02 - 560,00)	+(12*6,30)	= 201,30+	75,60=	276,90	335,05	
innogy Energie	0,422*(1 152,24 - 560,00)	+(12*6,30)	= 249,93+	75,60=	325,53	393,89	
Europe Easy Energy	0,422* (857,00 - 560,00)	+(12*10,00)	= 125,33+	120,00=	245,33	296,85	
Bohemia Energy	0,422*(1 171,65 - 560,00)	+(12*10,00)	= 258,12+	120,00=	378,12	457,52	
E.ON energie	0,422*(1 002,60 - 560,00)	+(12*25,00)	= 186,78+	300,00=	486,78	589,00	
MND	0,422* (682,64 - 560,00)	+(12*48,76)	= 51,75+	585,12=	636,87	770,62	

* společnost SPP CZ odběratelům podle rámcové smlouvy uzavřené se Stavebním bytovým družstvem ve Frýdku-Místku měsíční paušální poplatek neúčtuje

Nejdraž (v součtu jednotkové ceny a měsíční platby) dodává zemní plyn pouze k vaření v bytě společnost MND, která účtuje za 1 MWh 682,64 Kč bez DPH a měsíční paušál 48,76 Kč bez DPH. Hlavní dodavatel plynu, resp. distributor zemního plynu v České republice, společnost innogy Energie účtuje za dodávku 1 MWh zemního plynu pouze na vaření 1.152,24 Kč bez DPH a měsíční paušál 6,30 Kč bez DPH. Z dalších alternativních dodavatelů jsme vybrali společnosti ČEZ, Europe Easy Energy, Bohemia Energy a E.ON. V produktové řadě EASY pro domácnosti společnosti Europe Easy Energy účtuje tato společnost za 1 MWh zemního plynu 857,-- Kč bez DPH a měsíční paušál v neregulované části ceny 10,-- Kč bez DPH. Společnost Bohemia Energy účtuje za 1 MWh zemního plynu 1.171,65 Kč bez DPH a měsíční paušál 12,-- Kč bez DPH. Společnost E.ON účtuje za 1 MWh zemního plynu 1.002,60 Kč bez DPH a měsíční paušál v neregulované části ceny 25,-- Kč bez DPH.

Porovnáním výše uvedených cen nejčastějších dodavatelů zemního plynu do domácností ve Frýdku-Místku a cen, za které dodává obyvatelům družstvem spravovaných domů zemní plyn společnost SPP CZ, zjistíme, že cena od SPP CZ je nejnižší cenou a je také jedinou cenou, v rámci které není účtován žádný měsíční paušál v neregulované části ceny zemního plynu. Protože ceny jsou účtovány v MWh nebo kWh, zatímco spotřeba plynu je měřena v m³, uvádíme zde přepočtový vztah mezi oběma jednotkami: 1

$m^3 = 10,55 \text{ kWh} = 0,01055 \text{ MWh}$, neboli $1 \text{ MWh} = \text{cca } 94,79 \text{ m}^3$ zemního plynu. Uveďme si na příkladu, jakých úspor může dosáhnout domácnost v domě spravovaném družstvem za dodávku zemního plynu odebíraného od společnosti SPP CZ.

Roční finanční úspory domácnosti v domě spravovaném družstvem dosažené při roční spotřebě plynu používaného pouze na vaření ve výšce cca $40 \text{ m}^3 = 0,422 \text{ MWh}$ při jeho odběru od společnosti SPP CZ ve srovnání s jinými dodavateli zemního plynu uvádí tabulka na předchozí straně.

K podmínkám dodávky zemního plynu společností SPP CZ pro obyvatele družstvem spravovaných domů je důležité ještě dodat, že tato společnost nevyžaduje žádný časový závazek, tzn. dobu, po kterou musí odběratel zemní plyn od této společnosti odebírat. A navíc za stejných cenových a ostatních podmínek s ním uzavře společnost SPP CZ smlouvu o dodávce zemního plynu i na jakékoli jeho jiné odběrné místo (např. na chatě, chalupě apod...).

(ZP)

Z čeho se skládá cena zemního plynu?

Cena zemního plynu se podobně jako cena elektrické energie skládá ze 2 základních složek, a to:

- z regulované části ceny, obsahující poplatky za přepravu a distribuci zemního plynu a za služby operátora trhu, jejichž výši stanovuje Energetický regulační úřad, a
- z neregulované části ceny, obsahující zpravidla 2 položky, a to cenu za 1 MWh energie (= cca $94,79 \text{ m}^3$ zemního plynu) a měsíční paušální poplatek označovaný nejčastěji jako „stálý měsíční plat“

Regulovaná část ceny je stejná u jakéhokoli dodavatele zemního plynu. Dodavatel plynu, ani jeho zákazník nemůže tuto část ceny zemního plynu jakkoli ovlivnit. Neregulovaná část ceny zemního plynu je naopak určována pouze dodavatelem zemního plynu, resp. smlouvou mezi ním a odběratelem. Nejčastěji je odvislá od roční spotřeby odběratele, tzn. že s rostoucí spotřebou zemního plynu klesá jeho cena účtovaná dodavatelem odběrateli. Spolu s poklesem ceny zemního plynu při jeho vyšší spotřebě ale zase většina dodavatelů zvyšuje pravidelný „stálý měsíční plat“. Ten může být rozhodující částí ceny při srovnání nákladů na dodávku zemního plynu od různých dodavatelů.

(ZP)

Teplné čerpadlo pro bytový dům - ano, či ne?

Dlouhodobé zvyšování ceny centrálně dodávaného tepla, které představuje pro obyvatele bytů jednu z nejvyšších položek měsíčního předpisu úhrad, vede zcela logicky ke hledání opatření, která by vedla ke snížení tohoto nákladu. Většina družstvem spravovaných domů již realizovala nejvýznamnější z těchto opatření spočívající v zateplení obvodového pláště domu, včetně výměny oken a zateplení střechy. Došlo i k zaregulování otopných soustav. Dalším možným opatřením je změna zdroje tepla za levnější. Jedna z více forem takového opatření je instalace tepelného čerpadla v domě. Otázka zní: „Nastal již čas změny zdrojů tepla pro bytové domy?“

Správa družstva provedla na několika zateplených domech orientační propočet nákladů na instalaci tepelného čerpadla, včetně nutného záložního zdroje tepla (pro případ poruchy tepelného čerpadla), provedla odhad nákladů na centrální dodávku tepla v následujících letech a z těchto údajů vypočetla potenciální úspory na nákladech na dodávku tepla. Návratnost finančních prostředků investovaných do instalace tepelného čerpadla se pohybovala okolo 8 – 10 let. Je téměř jisté, že za 10 let bude technologie v současnosti instalovaného tepelného čerpadla natolik zastaralá, že bude obtížné tepelné čerpadlo při jeho poruše jednoduše a levně opravit. Dodavatel tepelného čerpadla bude pravděpodobně společenství vlastníků přesvědčovat o výměně tepelného čerpadla za novější - modernější jako o nejlepší způsobu opravy. Tím ovšem vznikne znovu počáteční náklad na danou investici, o jejíž návratnosti lze bez znalosti budoucích cen tepelných čerpadel a centrálně dodávaného tepla jen spekulovat. V uvedených souvislostech se jeví instalace tepelných čerpadel do bytových domů v současné době bez jakýchkoli finančních dotací minimálně jako problematická. Dotace by však tento pohled mohly zásadně změnit. Ty však zatím pro bytové domy neexistují, s výjimkou Nové Zeleně úsporám, která se ale vztahuje pouze na bytové domy v Praze.

V září roku 2013 schválil Evropský parlament usnesení, kterým podporil další rozvoj malých elektráren. Evropský parlament vyzval touto cestou Evropskou komisi, aby byly vytvořeny rámcové podmínky pro rozvoj necentrální malovýroby elektřiny, tepla a chladu – tzv. mikrogenerace. Má se jednat o výrobu zajišťovanou jednotlivci – fyzickými nebo právníckými osobami pro svou vlastní potřebu. K tomu mají být použity příslušné technologie alternativních zdrojů energie, jakými jsou solární systémy, větrné elektrárny a také tepelná čerpadla a fotovoltaické elektrárny. O některé z uvedených alternativních zdrojů energie projevují obyvatele bytových domů v poslední době zvýšený zájem. Týká se to zejména tepelných čerpadel.

Vezměme v úvahu výše uvedenou výzvu Evropského parlamentu a předpokládejme další kroky orgánů Evropské unie, které povedou zejména k finanční podpoře budování lokálních zdrojů energií, tj. nejen zdrojů tepelné energie (tepla). Bude-li takováto finanční podpora existovat

v obdobné výši, jako existuje na zateplení bytových domů, začne být skutečně instalace lokálních zdrojů energie ekonomicky zajímavá. Současně se s velkou pravděpodobností bude nabízet více variant řešení úspory nejen tepla, ale i např. elektrické energie. Výše úspor energií a tím i finančních prostředků bude zcela jistě záviset nejen na dotacích poskytnutých na instalaci alternativních zdrojů energie, ale také na druhu takového zdroje.

Při finanční podpoře instalace lokálních fotovoltaických elektráren na střechách domů a změně účtování vyrobené a spotřebované elektrické energie jejich vzájemným započtením (tak, jak je tomu v současnosti již na Slovensku) bude na zvážení, zda v domě budovat tepelné čerpadlo, anebo fotovoltaickou elektrárnu s elektrickým kotlem na vytápění a ohřev teplé vody. Elektrina má oproti teplu tu výhodu, že ji lze v případě potřeby poměrně jednoduše přeměnit na teplo, opačně (tzn. přeměnit teplo na elektrinu) to však v podmínkách bytových domů nejde. Nejnovější vývoj v této oblasti navíc naznačuje, že fotovoltaické elektrárny v budoucnu nemusí mít pouze podobu „standardních“ panelů na střechách domů, ale např. i průhledných fólií nalepovaných na skla oken. Tím se bude zvyšovat i výrobní potenciál fotovoltaických elektráren umístěných na budovách, který je dnes omezen využitelnou plochou střechy domu. Je také nepochybné, že s růstem odbytu příslušných technologií bude klesat i jejich cena (např. současné ceny malých fotovoltaických elektráren představují až 50 % snížení jejich ceny oproti roku 2011).

Vývoj technologií všech alternativních zdrojů energie zvyšuje neustále účinnost a tím i ekonomickou efektivitu těchto zdrojů, tedy i tepelných čerpadel. Ve světle této skutečnosti lze jen obtížně polemizovat o jejich budoucím uplatnění. O čem polemizovat lze, je to, zda jsou právě tepelná čerpadla tím optimálním alternativním zdrojem energie a zda okamžik, kdy by měly domy přecházet z centrální dodávky tepla na jeho jiné – alternativní - zdroje, např. na tepelná čerpadla, již nastal. Podléhat okamžitěmu euforickému nadšení logicky podporovanému dodavateli tepelných čerpadel by se mohlo ukázat v budoucnu jako úspěšný krok. Družstvo bude vždy podporovat jakákoli opatření, která povedou ke snížení nákladů spojených s bydlením v bytových domech, které spravuje, bude-li o jejich správnosti samo přesvědčeno.

(RMK)

Kácet nebo vysazovat dřeviny v okolí bytových domů lze jen na základě povolení

Několikrát do roka se na správu družstva obraceli obyvatelé družstvem spravovaných domů s požadavkem na pokácení nebo naopak vysazení stromů nebo keřů v bezprostředním okolí domů. Některým vzrostlým stromům stíní do oken, jiným zase chybí u domu nové stromy namísto vykáčených, nebo bývá jako důvod požadavku na skácení uváděno nebezpečí násilného vniknutí do bytu přes balkón, na který se může zloděj dostat po stromě rostoucím v bezprostřední blízkosti domu.

Správa družstva proto kontaktovala odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Frýdku-Místku, aby zjistila, jaká jsou obecně závazná pravidla týkající se kácení či vysazování dřevin v okolí bytových domů ve Frýdku-Místku. Informace nám poskytla vedoucí oddělení zeleně, paní Ing. Šárka Gilarová.

Ochrana veřejné zeleně na území statutárního města Frýdku-Místku je kromě příslušných obecně závazných předpisů zajišťována rovněž obecně závaznou vyhláškou č. 5/2017 o údržbě a ochraně veřejné zeleně na území statutárního města Frýdku-Místku. Dle ustanovení článku 3 písm. c) této vyhlášky je ve veřejné zeleni zakázáno provádět jakékoli úpravy a výsadby na pozemcích veřejné zeleně; to neplatí pro vlastníka veřejné zeleně nebo jím pověřené osoby.

Na dotaz, co se stane, když si občané sami iniciativně v okolí svého domu vysadí stromy, keře, příp. vybudují květinové záhony, Ing. Šárka Gilarová uvedla: „Pokud fyzická osoba provede výsadbu dřevin nebo jinou úpravu na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Frýdek-Místek, poruší ustanovení článku 3 písm. c) obecně závazné vyhlášky a tím se dopustí přestupku - dle ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích, v jeho znění platném od 1. 7. 2017, za což jí může být jako sankce uložena pokuta až do výše 100.000,- Kč.“

Mají-li obyvatelé domu zájem o kácení či výsadbu dřevin v okolí domu, na pozemku statutárního města Frýdek-Místek, měli by vždy svůj záměr předem projednat na oddělení zeleně odboru životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Frýdku-Místku, kde jim budou upřesněny konkrétní podmínky, za kterých může být jejich záměr realizován.

(RMK, IŠG)

Tento zpravodaj pro Vás připravili:

Vratislav Němec – předseda představenstva družstva

RNDr. Michal Kůstka – ředitel družstva (RMK),

Ing. Renata Kaňáková – vedoucí ekonomického úseku (IRK),

JUDr. Hana Skotnicová – advokátka (JHS),

Zbyněk Pěkník – vedoucí referátu energetiky, elektrovizí a elektromontáží, referent pro rozúčtování topných nákladů (ZP),

Ing. Šárka Gilarová – pověřená vedením odboru životního prostředí

a zemědělství Magistrátu Města Frýdek-Místek (IŠG).