

www.sbdnachod.cz

O S N O V A

pro jarní porady

s předsedy samospráv

2019

Zpracoval: Pavel Novák
Ing. Jan Mojžíš
Josef Mazáč
Luboš Kylar
Petr Prokop

I.

A) GDPR (Obecné nařízení o ochraně osobních údajů) – problematika/zákaz vyvěšování zápisů z členských schůzí samospráv a shromáždění vlastníků

25. května 2019 tomu bude rok, co nabylo přímé účinnosti nařízení EP a Rady EU o ochraně osobních údajů. V souvislosti s nabytím účinnosti tohoto předpisu jsme Vám na loňských aktivech mimo jiné sdělili, že již nadále nebude možné vyvěšovat zápisy z členských schůzí samospráv a shromáždění vlastníků na nástěnky ve společných prostorech bytových domů. Jelikož se ohledně tohoto zákazu množí dotazy, považujeme za důležité toto téma znovu otevřít.

Samotné nařízení doslovný zákaz vyvěšování zápisů přímo neobsahuje, nicméně tento vyplývá z jedné ze základních zásad zpracování osobních údajů, a to ze zásady „integrity a důvěrnosti“. Podstatou této zásady je povinnost zpracovatele osobních údajů (předsedy samosprávy/SVJ) chránit osobní data před zneužitím. Osobním údajem je jakákoliv informace o identifikované nebo identifikovatelné fyzické osobě (jméno, adresa, datum narození, email, telefon, osobní stav, občanství, fotografie, IP adresa atd.). Údaje ze zápisu z členské schůze, který je vyvěšen v suterénu domu, jsou snadno zneužitelné, poněvadž je tento prostor přístupný nejenom bydlícím, ale i osobám cizím vstupujícím do bytového domu ať již se souhlasem uživatelů bytů, nebo bez takového souhlasu. Proto doporučujeme zápisy ze schůzí poskytovat členům samosprávy/SVJ buď na základě individuálního vyžádání, nebo zřídit nástěnku pro jejich vyvěšování v některém z nepoužívaných uzamčených společných prostorů (prádelna, sušárna, mandlovna), kam mají přístup výhradně obyvatelé dotčeného domu. Alternativně je možné i zápis rozeslat členům samosprávy/SVJ na jimi poskytnuté a ověřené e-mailové adresy.

B) Novela insolvenčního zákona – nové podmínky oddlužení fyzických osob

Insolvence se doposud řídí zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení ve znění pozdějších předpisů. V praxi se běžně hovoří o insolvenčním zákoně. Insolvenční zákon platí prakticky pro všechny situace, které v běžném životě mohou nastat. Určuje způsoby řešení úpadku a hrozícího úpadku fyzických a právnických osob, podnikatelů i nepodnikatelů během probíhajícího soudního řízení. Poslanecká sněmovna 22. ledna 2019 schválila novelu insolvenčního zákona ve verzi, kterou poslanci odsouhlasili v říjnu 2018. Poslanci přitom odmítli senátní úpravy insolvenční novely, které měly umožnit insolvenci všem lidem bez rozdílu výše jejich dluhů a příjmů. Novela začne platit od 1. června 2019.

Schválená novela insolvenčního zákona počítá s dvěma variantami oddlužení.

1. Rychlejší oddlužení bude umožněno těm, kteří dokážou splatit věřitelům za tři roky nejméně 60 procent svých dluhů.

➤ V pomalejší variantě by měli dlužníci uhradit za pět let aspoň 30 procent dlužné částky.

Pokud to nesplní a splatili by méně, o škrtnutí jejich zbývajících dluhů by následně rozhodoval soud. Ten by musel v takových případech posoudit, zda se dlužník o splacení dluhů pod dohledem insolvenčního správce dostatečně snažil a vynaložil veškeré úsilí k uspokojení svých věřitelů. Snaha může být prokázána například hledáním zaměstnání nebo „nespadnutím“ do šedé ekonomiky, kdy by dlužník pracoval „načerno“.

Snazší oddlužení budou mít podle novely zadlužení starobní důchodci a invalidé druhého a třetího stupně. Oddlužení mohou dosáhnout už za tři roky, ale tuto variantu si mohou vybrat jen jednou. Těmto lidem bude umožněno oddlužit se již po třech letech, nebude se na ně však vztahovat podmínka splatit v daném čase alespoň 60 procent dluhu.

Nově musí návrh na schválení oddlužení ve spolupráci s dlužníkem připravit a podat některý z akreditovaných odborníků, tedy zástupci právnických profesí, jako je advokát, notář, insolvenční správce, případně exekutor, a dále neziskové a veřejně prospěšné organizace, které mají potřebnou státní akreditaci.

A co tato novela bude znamenat ve vztahu k družstvu? Existuje oprávněná obava, že bude nadále stoupat počet zájemců o tento způsob řešení svého zadlužení, s čímž souvisí mj. zvýšené nároky na ostražitost našich zaměstnanců a funkcionářů včetně Vás - předsedů samospráv. Pokud dlužník podá návrh na schválení oddlužení, který splňuje všechny náležitosti a podmínky stanovené zákonem, soud určí lhůtu, zpravidla třicetidenní, k tomu, aby věřitelé přihlásili své pohledávky do tohoto řízení. Po uplynutí této lhůty se takzvaně „zavře voda“ a nepřihlášené pohledávky se ze dne na den stanou prakticky nedobytnými. Proto je velmi důležité zachytit okamžik, kdy se taková osoba, ať už nájemce družstevního bytu nebo vlastník bytu v domě spravovaném družstvem, dostane do finančních problémů. Jen tak je možné včas vyhodnotit situaci a přihlásit pohledávky družstva z nájemného do probíhajícího řízení. Nutno podotknout, že ani včasné přihlášení pohledávky nikdy nezaručí její 100% uspokojení, nicméně je to jediný způsob, jak alespoň minimalizovat vzniklé škody. V konečném důsledku totiž větší část dluhů prominutých (zaniklých) v rámci procesu oddlužení zaplatí ostatní spolubydlíci.

C) Přejít na DVB-T2 přehledně a kdy v našem regionu skončí DVB-T vysílání

Současné zemské televizní vysílání ve formátu DVB-T odpočítává posledních pár měsíců své existence, během nichž ho nahradí úspornější standard DVB-T2/HEVC. Kdy se změna dotkne konkrétně vašeho přijímače?

Stejně jako v případě přechodu z analogového televizního vysílání na digitální standard DVB-T pocítí změnu jako první obyvatelé středních Čech a postupně se bude na [nový formát DVB-T2](#) přecházet i ve zbývajících regionech. Od ledna do června roku následujícího by pak měly utichnout i DVB-T vysílače z ostatních lokalit. Poslední se odmlčí 29. června 2020. Diváci tak mají na nákup potřebných přijímačů, ať už v podobě televizorů, nebo set-top boxů, v nejkrajnějším případě deset měsíců.

Mohlo by se zdát, že na návštěvu prodejny s potřebným vybavením je zatím dost času, navíc [většina televizorů](#) vyrobených v loňském roce už by měla být schopná přijímat budoucí DVB-T2/HEVC vysílání. V případě [set-top boxů](#) pak může divákům při

orientaci pomoci [certifikace, kterou prostřednictvím webu DVB-T2 ověřeno nabízejí České Radiokomunikace](#). Vybrat si ale mohou diváci [i z necertifikovaných přístrojů](#), pokud jejich výrobce deklaruje kompatibilitu s DVB-T2/HEVC vysíláním. Méně času ale mají obyvatelé bytových domů, kteří pro příjem volně šířených programů využívají terestrickou platformu. Pro příjem nového DVB-T2 standardu je ve většině případů potřeba zásah odborné servisní firmy. Doporučujeme tudíž domům, které zatím úpravu svých STA neprovedli, aby se včas obrátili na naše dispečerské středisko a potřebné práce si objednali. S blížícím se termínem bude stoupat riziko, že kapacita odborných firem bude naplněna.

Kdy se vypne DVB-T v našem regionu je uvedeno v následující tabulce.

Termín vypnutí	Multiple x 1	Multiple x 2	Multiple x 3	Multiple x 4
leden 2020				
Trutnov – Černá hora	7. 1.	12. 2.	28. 4.	–
duben 2020				
Pardubice-Krásné	30. 4.	25. 5.	25. 5.	–
Pardubice-Slatiňany	–	–	–	duben
Hradec Králové – Chlum	–	–	–	duben

II.

Daň z příjmů a veřejnoprávní pojistné odváděné z odměn vyplácených v BD, SVJ k 1.1.2019

A) Dohody o provedení práce

0 - 10 000 = pouze daň (srážková)

10 001 a více = daň (zálohová) + zdravotní + sociální pojištění

B) Dohody o pracovní činnosti

Hrubá odměna měsíčně:

0 - 2 999 = pouze daň (do 2 499 srážková, 2 500 - 2 999 zálohová)

3 000 a více = daň (zálohová) + zdravotní + sociální pojištění

C) Odměny za výkon funkce

1. Družstvo

Členové kolektivních orgánů družstva (představenstvo, kontrolní komise, výbor samosprávy aj.):

0 - 2 999 = pouze daň (do 2 499 srážková, 2 500 - 2 999 zálohová)

3 000 a více = daň (zálohová) + zdravotní (13,5%) + sociální pojištění v plné výši (31,5%)

!!!!

2. SVJ

0 - 2 999 = daň (do 2 499 srážková, 2 500 - 2 999 zálohová) + zdravotní pojištění

3 000 a více = daň (zálohová) + zdravotní + sociální pojištění

III.

I.

Revitalizace otopných soustav vybavených Termostatickými regulačními ventily

Stárnutím technického zařízení, ze kterých jsou sestaveny otopné systémy, a množícími se výměnami nefunkčních, poškozených termostatických hlavíc a termoregulačních ventilů, je třeba se zamyslet nad provedením revitalizací otopných soustav v družstevních objektech. Na základě provedených kontrol otopného systému lze říci, že snížená funkčnost regulačních armatur značně ovlivňuje spotřebu tepelné energie a tím i výši nákladů na vytápění jednotlivých bytových domů a bytů.

Regulace a vyvážení otopných soustav, byla prováděna v období let 2001 až 2004 (dle Zákona 406/2000Sb.)

V minulých letech byly prováděny opravy a modernizace objektů, jako zateplení obvodového pláště a výměna oken, přičemž docházelo ke zvýšené prašnosti a tím i zanášení termostatických hlavíc. Rovněž samotná funkce technických zařízení způsobila jejich přirozené opotřebení, které vedlo ke snížení účinnosti namontovaných zařízení a doporučujeme tak provést „revitalizaci otopného systému“. To představuje přizpůsobení otopných soustav aktuálním podmínkám v objektech a obnově hydraulického vyvážení otopných soustav.

Zejména je třeba provést kontrolu a případně změnu přednastavení termostatických ventilů na otopných tělesech a regulačních armaturách na patách objektů. V případě zjištění nefunkčnosti těchto regulátorů je nutné zajistit jejich náhradu. Tímto opatřením lze opětovně dosáhnout správné funkce armatur a řádné hydraulické vyvážení otopných soustav objektů, které má značný vliv míru spotřeby tepelné energie pro vytápění objektu a jednotlivých bytových jednotek. Investicí do obnovy funkčnosti otopného systému lze dosáhnout opětovně její plné funkčnosti a tím i maximální úspornosti při vytápění bytů.

Jednou z příčin nevyhovující funkce otopného systému, není jen stárnutí jednotlivých armatur (ventilů a hlavíc), ale i zásadní změna teplotních podmínek v objektech způsobených právě výše uvedenými opravami a obnovami domů. Výměnou oken a zateplením pláště budov bylo zamezeno teplotním únikům – ztrátám mimo objekty. Zároveň se však zvýšily tepelné prostupy uvnitř objektů, mezi jednotlivými místnostmi a byty, což má zásadní vliv na měření spotřeby tepla u jednotlivých uživatelů a následné rozúčtování nákladů na vytápění jednotlivých bytů.

S těmito činnostmi jsme již začali v minulém období, a to například u sam. 613, kde byla provedena celková výměna TRV hlavíc a vyvážení regulátorů na patách objektu a řeší se provedení celkové regulace systému. Připravili jsme i návrh řešení pro sam. 507, kde dochází k nedotápění i přetápění bytů z důvodu revitalizace objektu a nevyhovujícímu nastavení regulace. Provádí se průběžná výměna termostatických

hlavic v sam. 421 atd. Dále již začala kompletní revitalizace topného systému včetně výměny všech těles v bytech například v bytovém domě Příkopy 1125-1126 sam.124.

II.

Ovlivňování Indikátorů topných nákladů a vodoměrů na SV a TeV s dálkovým odečtem

V poslední době se častěji objevují problémy u indikátorů topných nákladů a vodoměrů SV a TeV s dálkovým odečtem, kdy dochází k rozplombování, poruchám vnitřních elektronických plomb přímo ve vodoměrech a magnetickým ovlivňování náměrů ze strany uživatelů bytů.

Upozorňuji na to že rádiové vodoměry s dálkovým odečtem a indikátory s dálkovým odečtem veškeré narušení plomb, magnetické narušení i odpojení monitorují a při odečtech na konci topné sezóny nebo při mimořádných odečtech vyžádaných samosprávou se tyto stavy objeví v odečtovém protokolu.

Následně pak poskytovatel služby spolu s dodavatelem vodoměrů (Kaden) nebo indikátorů Techprofi a Techem tento podezřelý odečet vyhodnotí, vodoměr se demontuje a projde kontrolou s cejchem výrobce a v případě prokázání porušení plomb, nebo ovlivnění přístroje se uplatňuje náhradní výpočet pro odečet dle Zákona 67/2013 Sb, §6, odst. 3 a 4. (trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky).

V tomto případě veškeré práce spojené s výměnou vodoměrů plombováním, montáží nového vodoměru, cejchování vodoměrů a cena nového vodoměrů hradí uživatel, který se dopustil ovlivnění měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění.

5. Aktualizace telefonů a e - mailů

Doporučujeme, zvláště na obvodových kancelářích, našim kolegyním oznamovat Vaše aktuální telefony a e – maily.

V.

I. Oblast bezpečnosti a ochrany zdraví.

1. Periodické školení BOZ a PO - termín 1 x za 3 roky.

Uvedené školení se týká pracovníků, kteří provádějí práce na "Dohodu o provedení práce nebo Dohodu o pracovní činnosti". Jedná se především o údržbu domu, úklidové práce, úklid sněhu, obsluhy kotlen a výměňkových stanic, údržbu zeleně apod. Připomínám, že bez platného školení nelze práci proplatit.

Školení se koná první pondělí v měsíci v 10,00, 13,00, a 15,00.

2. Údržba a stav bytových domů z pohledu předpisů BOZ a PO.

a) Rovné střechy - na nich je nutné po zimním období zajistit kontrolu střešních vpustí, zda nejsou ucpané, dále je nutné zkontrolovat vizuálně hromosvodovou soustavu, zda nechybí kryty odvětrávacích komínků a zda není poškozené zastřešení ventilačních šachet.

b) Sedlové střechy - na nich je třeba po zimním období a každé vichřici zkontrolovat stav krytiny. Dále je nutné zkontrolovat, zda nepřetékají okapy (ohnuté háky nebo ucpaný svod).

c) Výlezy na střechu - víme, že jsou nebezpečné. Doporučuji zvážit montáž bezpečného certifikovaného výlezu na střechu (info. dispečerské středisko).

d) Balkony včetně zábradlí jsou u některých domů daleko za hranicí životnosti. Rozdrolený beton, odhalená armatura nebo uhnílé patky zábradlí to všechno jsou signály, že zde dochází k reálnému ohrožení bydlících. Doporučuji takový stav okamžitě řešit.

e) Obvodové pláště budov a přístupové komunikace.

Po zimním období je třeba zkontrolovat i stav fasád (nezateplené objekty) zda nedošlo k jejímu odmrznutí a nehrozí pád omítky. To platí i pro přístupové komunikace k domu, vstupní schodiště a podesty před vchodem. Pokud jsou tyto komunikace poškozené je nutné stav urychleně řešit a to dřív než dojde k úrazu bydlících.

f) Kontroly elektrického přenosného nářadí na samosprávách.

Tato povinnost se vztahuje na sekačky, křovinořezy, vrtačky a další el. nářadí, které mají v majetku naše bytové domy. Termín kontroly se dle ČSN stanoví dle třídy používání, nebo požadavku výrobce. Doporučuji však tyto kontroly provádět vždy před novou sezonou březen-duben.

II. Oblast požární ochrany

1. Kontroly plynových zařízení, elektrických zařízení a rozvodů vody

v bytech - povinnost bydlících.

a) Plynová zařízení v bytě. Je třeba si uvědomit, že odpovědnost za bezpečný provoz spotřebičů a rozvodů nese v plné míře nájemce nebo vlastník bytu. Pokud plynové spotřebiče pravidelně nekontrolujeme, hrozí uživateli nebezpečí požáru, výbuchu nebo otravy kyslíčným uhelnatým. Stanovený termín kontroly plynových spotřebičů (sporák, karma, dle návodu k bezpečné obsluze) minimálně však 1 x za 3 roky.

b) Elektrické rozvody a spotřebiče v bytech. Odpovědnost za provoz uvedených zařízení nese v plné míře tzv. "Chráněná osoba", což je v daném případě nájemce nebo vlastník bytu. Pravidelnou kontrolu el. rozvodů je nutné provádět především s ohledem na hliníkové vodiče, které potřebují častější údržbu. Tam, kde kontroly nejsou prováděné, **hrozí vysoké nebezpečí požáru.** Doporučený termín kontroly je 1 x za 5 let. U elektrických spotřebičů je termín kontroly stanoven výrobcem.

c) Rozvody vody v bytech. I za tyto kontroly dle nájemní smlouvy zodpovídá nájemce, nebo vlastník bytu. Je důležité, aby uživatel v souladu s užitnou dobou stanovenou výrobcem, pravidelně kontroloval a vyměňoval přívodní pancéřové hadičky ke dřezu, umyvadlu a

splachovači. Doporučený termín je 1 x za 5 let.

2) Revize, kontroly a čištění spalinových cest

a) Vyhláška Mv č.34/2016 Sb Tato vyhláška ministerstva vnitra především mění kompetence v kontrolní činnosti a to převodem z oblasti BOZP na oblast PO. V zásadě se ve vyhlášce nic jiného nemění. Stále platí:

- **Povinnost kominické firmy** kontrolovat spalinovou cestu od komínové hlavy až po daný spotřebič, v termínech stanovených vyhl.
- **Je zde zdůrazněna povinnost** nájemce nebo vlastníka umožnit kontrolu a vyčištění kouřovodu v bytě.
- **Další z povinností nájemce nebo vlastníka** je odstranit zjištěné závady dle "Zprávy o kontr. spalinové cesty", (předá předseda SA)

3) Přemístění nebo změna topidla, změna topného média, uložení paliva

a) Přemístění topidla mimo prostor bytu podléhá především schválení vlastníka objektu. Ten musí posoudit vhodnost zvoleného prostoru. Dále je nutné doložit revizi komínu

b) Změna topidla. Každou takovou změnu musí nájemce nebo vlastník bytu ohlásit majiteli objektu. S tím je spojená i povinnost nejprve si zajistit revizi komínového tělesa odb. způs. kominickou firmou. Až na základě této zprávy můžete vybírat příslušné topidlo s ohledem na zjištěné tahové poměry ve spalinové cestě (např. krbovky)

c) Ukládání paliva. Palivo musí být uskladněno na místě požárně bezpečném, kde nebude ohrožovat při požáru společný majetek. Vždy musí být zachován stanovený požární odstup od objektu, viz. ČSN.

5. Březnové protipožární prověrky 2019 - nejčastější závady

V období březen - duben se v našich bytových domech uskutečnily protipožární prověrky. Zjištěné závady (výpis z požární knihy) Vám budou předané v průběhu aktivu nebo následně v Obvodové kanceláři.

Dále uvádím nejčastěji zjišťované závady :

- poškozené plomby na požárních obtocích, domovních hydrantech a PHP
- nepovolené garážování motocyklů vozidel ve spol. prostorách
- skladování lehce hořlavých materiálů a ve společných prostorách
- zužování a únikových cest
- zarovnané hasebních prostředků (domovní hydranty a PHP)
- nedostupné některé společné prostory v suterénu.

6. Registrované nebo evidované požáry

Od minulého aktivu v roce 2018 do současné doby došlo celkem k pěti požárům. Ve všech případech zasahovali profesionální hasiči. V několika případech se na šetření podílela i policie ČR.

a) Požár rozvodné krabičky Nové Město n/Met - červen 2018. Ta byla umístěná v prostoru mezistropu a i nekontrolovatelná. Vyšetřovatel určil jako viníka nájemce bytu, který neprováděl příslušné revize a kontroly el. zařízení a rozvodů v bytě. Navíc ponechal při rekonstrukci bytu rozvodnou krabičku v mezistropu.

b) Požár balkonu Rychnovek - červenec 2018. K požáru došlo tím, že nájemkyně bytu odkládala nedopalky cigaret do plastového pytle. Ten se následně vznítil a způsobil škodu značného rozsahu. Vyšetřovatel určil jako viníka škody nájemkyni bytu. Jmenované bylo uloženo uvést balkon do původního stavu na vlastní náklady.

c) Požár sazí v komíně Hronov - únor 2019. K požáru došlo při běžném topení dřevem. Komín byl řádně vymetán ve stavených lhůtách. Bohužel došlo k prasknutí komína v prostoru bytu ve třetím patře. Vyšetřoval, uložil majiteli bytu zákaz topení až do doby, kdy bude komín vyvložkován. Škoda bude řešena ve spolupráci s pojišťovnou.

d) Požár plastových židliček Jaroměř - březen 2019. K požáru došlo na podestě mezi II. a III. np. Zde dosud nezjištěný pachatel zapálil plastové židličky, které sem uklidil jeden z bydlících. Při tom došlo k devastaci balkonové sestavy a značnému znečištění maleb. Odhadovaná škoda je cca 40 tis. Požár šetří policie ČR.

e) Výbuch v bytě Náchod - únor 2019. Jedná se o byt v osobním vlastnictví, který majitelka dále pronajímala. Přítel podnájemkyně si v bytě zřídil varnu na výrobu drog. Při této činnosti došlo k výbuchu

hořlavých par a následně díky tlakové vlně k celkové devastaci bytu. Při tom došlo k lehkému zranění dvou osob. Související tlakovou vlnou byla například okenní sestava vyražena až do jízdni dráhy ulice Pražská. Další závažný následek výbuchu jsou vychýlené podokenní panely. To celou následnou rekonstrukci značně prodraží. Odhadované náklady jsou v současné době cca 650 tis. Policie věc dále šetří. Viník je ve vyšetřovací vazbě.

III. Oblast pojištění majetku

K 31.12.2018 jsme ukončili smluvní vztah s pojišťovnou GENERALI. Nově bude řešit pojistné události Česká pojišťovna. Situace v oblasti odškodňování by se měla zásadně změnit s tím, že se Česká pojišťovna zavázala dořešit všechny zbývající škody po pojišťovně GENERALI.