

**www.sbdnachod.cz**

**O S N O V A**

**pro jarní porady**

**s předsedy samospráv**

**2022**

Zpracoval: Pavel Novák  
Ing. Jan Mojžíš  
Josef Mazáč  
Luboš Kylar  
Dušan Jakuš

## **I.**

### **Úřední dny ve všech kancelářích SBD Náchod**

Pondělí 8:00 – 11:00 12:00 – 17:00

Čtvrtek 8:00 – 11:00 12:00 - 14:00

### **Novelizace stanov, domovního a jednacího řádu SBD Náchod**

Jedním z bodů programu jednání shromáždění delegátů SBD Náchod, které se bude konat 15. Června, je novelizace stanov družstva, domovního a jednacího řádu. Navrhovaná změna spočívá v začlenění domovního a jednacího řádu do stanov jako jejich přílohy. Důvodem je usnesení Nejvyššího soudu č. 27 Cdo 2711/2019 ze dne 22. 6. 2021, podle kterého mohou být práva a povinnosti člena bytového družstva založeny toliko stanovami. Proto i domovní a jednací řád musí být přijat stejnou formu jako stanovy družstva, tj. být přijat jako součást stanov, nebo jejich příloha. Jednací řád bude začleněn do stanov v jeho současném znění. Domovní řád bude doplněn o novou povinnost týkající se majitelů psů, kdy tito budou muset své mazlíčky při pohybu ve společných prostorách domu opatřit náhubkem a vodítkem. Tato změna vychází přímo z podnětu předsedů samospráv a jejím cílem je zabránit volnému pobíhání psů, zejména pak bojových plemen, po domě.

Výše uvedené změny nabydou účinnosti dnem 1.7.2022.

# IMPLEMENTACE SMĚRNICE EED DO ČESKÉ LEGISLATIVY

## JAKÉ JSOU AKTUÁLNÍ TRENDY?

- \* Energetická krize vs. Green Deal
- \* Zdroje tepla (chladu)
  - Pravidelné revize a kontroly, hlídání úniku chladiv
  - Podpora alternativních/“úspornějších“ zdrojů - Program „Zelená úsporám“
- \* Elektrická energie / Fotovoltaika
  - Nové energetické štítky (1.3.2021)
  - Elektromobilita
- \* Energetické štítky budov

## SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2012/27/EÚ

- \* ze dne 25.10.2012
- \* mění se směrnice 2009/125/ES a 2010/30/EU a o zrušení směrnic 2004/8/ES a 2006/32/ES
- \* cíle do roku 2020
  - 20% úspora primární energie
  - 40% konečné spotřeby energie EU připadá na budovy
  - Snížení emisí skleníkových plynů do roku 2050 o 80 až 95%
  - Budovy s více bytovými jednotkami – individuální měření energií + vyúčtování nákladů

## SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2018/2002/EU

- \* mění se směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EÚ o energetické účinnosti
- \* Cíle:
  - do roku 2030 snížit spotřebu „Primární energie“ o 32,5%
  - zvýšení energetické účinnosti i v sektoru bydlení = snížení poptávky po energiích
- \* Jak naplnit cíle?
  - Zapojit spotřebitele více do procesu
  - Dálkově odečítat přístroje
  - Poskytovat častější informace o spotřebě

## JAKÝ JE AKTUÁLNÍ STAV IMPLEMENTACE?

### *Dálkový odečet dat*

- \* Novela zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií byla 14.9.2021 schválena Poslaneckou sněmovnou a podepsána prezidentem ČR
- \* od 1.1.2022 platí povinnost instalovat indikátory, měřiče tepla/chladu a vodoměry na teplou vodu s dálkovým odečtem.

### *Informace o spotřebě*

- \* Bude upravena novelou zákona o službách č. 67/2013 Sb. Účinnost novely se předpokládá od 01.01.2023, nejpozději však od 1.1.2027, zároveň se počítá s tím, že povinnost poskytovat informace bude zakotvena jednou měsíčně a měla by postačovat elektronická verze.
  - **schváleno vládou 30.3.2022**

### *Transparentnější vyúčtování*

- \* Novela vyhlášky 269/2015 Sb. (vyhláškou 376/2021 ze dne 11.10.2021), která je účinná od 02.11.2022.
  - **nově definuje referenčního příjemce služeb a srovnání spotřeby uživatelů s referenčním příjemcem služeb v návaznosti na náležitosti vyúčtování**

- napravuje předchozí nejasné formulace, které jsou dodatečně řešeny změnou metodických pokynů (rozúčtování základní složky nákladů tepla pro vytápění a jednotnou cenu za m<sup>2</sup>, postup výpočtu uživatele s minimálním/maximálním nákladem na m<sup>2</sup> objektu, postup výpočtu uživatele bez odečtu)

#### NOVELA ZÁKONA č. 406/2000 Sb.

V § 7 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií se doplňují odstavce 10 až 12, které včetně poznámek pod čarou č. 28 a 29 znějí:

(10) Požadavky podle odstavce 4 písm. e) nemusí být splněny v případě

a) budov, kde je instalován sálavý systém vytápění s konstrukcí podlahového, stropního nebo stěnového vytápění a existují technické překážky k instalaci a vhodnému používání přístrojů registrujících dodávku tepelné energie nebo regulujících takový systém vytápění,

b) budov, kde je instalováno ústřední vytápění ze zdroje tepelné energie s násypným kotlem na tuhá paliva, a to za podmínky, že není instalována regulace podle zvláštního právního předpisu<sup>28)</sup>,

c) víceúčelových staveb, kde jednotlivé využívané prostory nejsou od sebe ani od společných prostor budovy uzavřeny pevnou stavební konstrukcí, která by pro potřeby vytápění jednotlivé prostory uživatelů vymezovala a tím omezovala dodávku tepelné energie pouze do vymezeného prostoru, nebo kde je v budově instalováno několik technických systémů budovy,

d) budov, kdy ukazatel energetické náročnosti budovy celkové dodané energie nebo primární energie z neobnovitelných zdrojů energie je zařazen do klasifikační třídy mimořádně úsporná podle zvláštního právního předpisu<sup>29)</sup>.

(11) Veškerá stanovená měřidla a přístroje registrující dodávku tepelné energie podle odstavce 4 písm. d) nebo e) instalovaná po účinnosti tohoto zákona musí být dálkově odečitatelnými stanovenými měřidly a dálkově odečitatelnými přístroji registrujícími dodávku tepelné energie v rozsahu a způsobem stanoveným prováděcím právním předpisem. Veškerá stávající místa osazená stanovenými měřidly nebo přístroji registrujícími dodávku tepelné energie podle odstavce 4 písm. d) nebo e) musí být osazena dálkově odečitatelnými stanovenými měřidly nebo dálkově odečitatelnými přístroji registrujícími dodávku tepelné energie do 1. ledna 2027 v rozsahu a způsobem stanoveným prováděcím právním předpisem.

(12) Dálkově odečitatelným stanoveným měřidlem a přístrojem registrujícím dodávku tepelné energie se rozumí takové stanovené měřidlo a přístroj registrující dodávku tepelné energie, pro které k provedení odečtu není nutný přístup do jednotlivých bytů nebo nebytových prostor. Za dálkově odečitatelné stanovené měřidlo a přístroj registrující dodávku tepelné energie nelze považovat stanovené měřidlo a přístroj registrující dodávku tepelné energie, který byl instalován před datem účinnosti tohoto zákona a splňuje kritérium podle věty první, ale není nastaven na dálkový odečet minimálně v měsíčním intervalu. Tato skutečnost se prokazuje technickou dokumentací daného stanoveného měřidla nebo přístroje registrujícího dodávku tepelné energie.

#### NOVELA ZÁKONA O SLUŽBÁCH č. 67/2013 Sb.

V § 7 se na konci odstavce 3 doplňují věty a doplňuje odstavec 4, zároveň se přidává § 8a.

§ 7 Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

- (1) **Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.**
- (2) **Poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.**
- (3) **Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. Vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku. Splatnost nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku..**
- (4) **Náklady na vyhotovení a doručení vyúčtování podle odstavce 1 nelze zahrnout do nákladů na služby.**

§ 8a Pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody

- (1) **Jsou-li instalována dálkově odečitatelná měřidla podle zákona o metrologii měřící spotřebu tepla nebo dálkově odečitatelná zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, doručuje poskytovatel služeb příjemci služeb informace o jeho zjištěné spotřebě tepla. Neujedná-li poskytovatel služeb s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě jinak, nebo nerozhodne-li jinak družstvo, nebo společenství, poskytuje se informace o zjištěné spotřebě tepla za období kalendářního měsíce a poskytovatel služeb ji doručuje příjemci služeb do konce následujícího kalendářního měsíce. Nelze však ujednat ani rozhodnout, že se informace o zjištěné spotřebě tepla bude poskytovat za období delší než 1 měsíc, s výjimkou ujednání nebo rozhodnutí, že se poskytuje za období od počátku zúčtovacího období do konce právě uplynulého kalendářního měsíce. Dále nelze ujednat ani rozhodnout, že poskytovatel služeb bude doručovat příjemci služeb informaci o jeho zjištěné spotřebě tepla později než do 25 pracovních dnů od konce období, za které se tato informace poskytuje.**
- (2) **Jsou-li instalována dálkově odečitatelná měřidla podle zákona o metrologii měřící spotřebu společně připravované teplé vody, doručuje poskytovatel služeb příjemci služeb informace o jeho spotřebě společně připravované teplé vody. Neujedná-li poskytovatel služeb s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě jinak, nebo nerozhodne-li jinak družstvo, nebo společenství, poskytuje se informace o spotřebě společně připravované teplé vody za období kalendářního měsíce a poskytovatel služeb ji doručuje příjemci služeb do konce následujícího kalendářního měsíce. Nelze však ujednat ani rozhodnout, že se informace o spotřebě společně připravované teplé vody bude poskytovat za období delší než 1 měsíc, s výjimkou ujednání nebo rozhodnutí, že se poskytuje za období od počátku zúčtovacího období do konce právě uplynulého kalendářního měsíce. Dále nelze ujednat ani rozhodnout, že poskytovatel služeb bude doručovat příjemci služeb informaci o jeho spotřebě společně připravované teplé vody později než do 25 pracovních dnů od konce období, za které se tato informace poskytuje.**
- (3) **Poskytovatel služeb není povinen doručit příjemci služeb informaci o zjištěné spotřebě tepla, pokud v daném období nebylo teplo dodáváno.**
- (4) **Náklady na poskytování informací podle odstavců 1 a 2 nelze zahrnout do nákladů na služby.**
- (5) **Povinnost podle odstavce 1 nebo 2 se považuje za splněnou, pokud poskytovatel služeb zpřístupní příjemci služeb informace o jeho spotřebě způsobem umožňujícím dálkový přístup a o tomto zpřístupnění příjemce služeb vyrozumí ve lhůtách podle odstavců 1 a 2. Příjemce služeb však může písemně požádat poskytovatele služeb o zaslání informací o spotřebě v listinné podobě po dobu aktuálního zúčtovacího období. V takovém případě je příjemce služeb povinen uhradit náklady s tím spojené a poskytovatel služeb může žádat zálohu na úhradu těchto nákladů.**

*Doplňuje náležitosti vyúčtování:*

- \* použitá skladba zdrojů energie, emise skleníkových plynů za poslední kalendářní rok (pokud tyto informace uvedl dodavatel tepelné energie)
- \* informace o energetické náročnosti a podílu energie z obnovitelných zdrojů (pokud tyto informace uvedl dodavatel tepelné energie)
- \* popis daní, poplatků atd. které jsou zahrnuty v ceně tepelné energie (pokud tyto informace uvedl dodavatel tepelné energie)
- \* v grafické podobě srovnání náměrů uživatele (příjemce služeb) za dvě období, upravené s ohledem na klimatické podmínky
- \* kontaktní údaje nejméně jednoho energetického konzultačního a informačního střediska + další informace (viz příloha 5 vyhlášky)
- \* odkazy na internetové stránky s informacemi o zvyšování energetické účinnosti (viz příloha 5 vyhlášky)
- \* informace o mediačních službách a mechanismech alternativních řešení sporů (viz příloha 5 vyhlášky)
- \* srovnání s referenčním příjemcem služeb (postačuje zveřejnit na internetových stránkách a ve vyúčtování jen odkaz)

## II.

### 1. Vybrané údaje a informace:

- počet bytových jednotek ve správě družstva ke 31.12.2021: 5622 (loni 5591)
- počet samospráv a SVJ ke 31.12.2021: 265 (loni 261)
- spravovaný majetek v nových hodnotách k 1.1.2022: 6,2 miliard Kč
- průměrný měsíční předpis nájemného a příspěvku vlastníka: **1664,- Kč** (loni 1677,-)
- průměrná měsíční úhrada za plnění posk. s užíváním bytu: 1358,- Kč (loni 1348,-)
- objem prostředků vynaložených v roce 2021 na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů ve správě družstva: 82,1 mil. Kč
- tvorba DZ: 85,6 mil. Kč
- stávající měsíční tvorba DZ v průměru za celé družstvo: **17,85 Kč/m<sup>2</sup>** (loni 17,81)
- poplatek za smlouvu při převodu b.j. do vlastnictví od 1.7.2022: 8.770,- Kč vč. DPH

### 2. Nájemné a služby od 1.7.2022:

- úprava předpisu služeb na základě skutečného hospodaření a to za samosprávu i byt vč. promítnutí pohybu cen
- nárůst o inflaci za rok 2021 tj. o 3,8% u:
  - příspěvku na odměnu správce:
    - vlastníků členů z 290,- na 301,- Kč
    - vlastníků nečlenů z 350,- na 363,- Kč
  - příspěvku na odměnu výboru z 53,- na 55,- Kč
  - příspěvku na jiné vlivy z 31,- na 32,- Kč
- zvýšení příspěvku na odměnu správce o 7,- Kč u družstevních bytů (usnesení představenstva).

### 3. Vnitrodružstevní půjčky pro samosprávu

Pro vzrůstající zájem o poskytnutí půjčky opakujeme základní informace:

- poskytnutí půjčky není nárokové (tzn., že půjčky budou poskytovány tak, aby nebyla ohrožena likvidita družstva)
- úrok: 4% p.a.
- splatnost: max. do 7 let
- podmínka: 100% bydlících **musí** být členy družstva
- dle stanov (čl. 78, odst.2, písm. j) členská schůze samosprávy schvaluje požadavek na případné poskytnutí vnitrodružstevní půjčky
- již poskytnuto 154 vnitrodružstevních půjček

### III.

Stavební bytové družstvo Náchod

#### Příkaz představenstva č. 1/2013

1. Tento příkaz řeší postup ve všech fázích přípravy, realizace a přebírání zakázek, jejichž předmětem je péče o majetek ve správě SBD Náchod, t.j. údržba, opravy, rekonstrukce nebo modernizace.
2. Tyto zakázky jsou přednostně zajišťovány vlastními kapacitami družstva, a to i bez nutnosti výběrového řízení. O zajištění zakázky vlastními kapacitami družstva rozhoduje dispečerské a rozpočtové středisko (dále jen DRS).
3. Třídění dodavatelských zakázek:  
**zakázky typu A** - operativně požadované samosprávami, jejichž fakturační hodnota nepřesahuje částku 50.000,- Kč  
**zakázky typu B** – zakázky, jejichž fakturační hodnota činí více než 50 000,- Kč a nepřesahuje částku 350.000,- Kč  
**zakázky typu C** – zakázky, jejichž fakturační hodnota činí více než 350.000,- Kč
4. Zjednodušené výběrové řízení se uskuteční vždy u zakázek **typu B**, u zakázek **typu A** jen, pokud to samospráva uzná za vhodné. Zjednodušené výběrové řízení probíhá v rámci členské schůze samosprávy. K podávání nabídek musí být vyzváni minimálně tři uchazeči z příslušného oboru.
5. Výběrové řízení se uskuteční vždy u zakázek **typu C**. K podávání nabídek musí být vyzváni minimálně tři uchazeči z příslušného oboru. Samospráva je oprávněna navrhnout VTN libovolný počet uchazečů splňujících příslušné požadavky, přičemž VTN je oprávněn odmítnout uchazeče, kteří mají nesplněné závazky vůči družstvu nebo ČR. Hlavními kritérii pro hodnocení nabídek je nabídková cena, nabízené záruky a nabízené termíny realizace předmětu díla.
6. U všech typů zakázek před vystavením objednávky nebo uskutečněním výběrového řízení musí být zajištěno finanční krytí akce, t.j. z jakých prostředků bude zaplácena budoucí faktura za dílo.
7. **Výjimku mají všechny interní zakázky.** Pro tyto zakázky není nutné zajišťovat výběrové řízení.
8. Výjimku z tohoto příkazu představenstva mají dílčí zakázky navázané na uzavřené dlouhodobé servisní smlouvy (např. instalace přístrojů na měření dodávek vody a tepla, oprava a údržba výtahů, cejchování a výměny poměrových měřidel).
9. Tento příkaz se nevztahuje na zakázky, na jejichž, i když jen částečnou úhradu, budou použity veřejné prostředky. V takových případech bude zadání zakázky vždy realizováno v souladu s příslušným zákonem (např. Zákon o veřejných zakázkách), popř. dle závazných pravidel konkrétního dotačního programu. Tato výběrová řízení vždy organizuje VTN, dle platných zákonných podmínek, a to i prostřednictvím veřejné organizace.
10. Družstvo je oprávněno odmítnout vystavení objednávky nebo uzavření smlouvy o dílo na zakázky, které nevzešly z výběrového řízení a které nespádají pod výjimky dle tohoto příkazu.
11. Družstvo je oprávněno odmítnout proplacení faktury za práce provedené bez vystavené objednávky nebo řádně uzavřené smlouvy o dílo.



## IV.

### Vzor

Stavební bytové družstvo Náchod, Parkány 311, Náchod

**Pozvánka na členskou schůzi členů SBD Náchod a vlastníků bytů samosprávy číslo .....  
město, obec, ulice, číslo popisné**

Datum konání:

Místo konání:

Program:

- Zahájení
- Kontrola usnesení z minulých schůzí
- Zpráva o činnosti výboru samosprávy
- Různé
- Diskuse
- Usnesení, závěr

Upozornění:

Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně 3 členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při rozhodování podle čl. 78 odst. 2 písm. h), i)

Město, obec dne

předseda výboru samosprávy

člen výboru samosprávy

Vyvěšeno dne:

***Pozn.***

O svolání členské schůze samosprávy musí být její členové uvědoměni nejméně 7 dní před jejím konáním.

# Vzor

Stavební bytové družstvo Náchod, Parkány 311, Náchod

## **Zápis z členské schůze členů SBD Náchod a vlastníků bytů samosprávy číslo ....., město, obec, ulice, číslo popisné**

Přítomni: 26

Omluveni: 3

Členská schůze samosprávy byla v době zahájení schopná konání /nebyla schopná konání, zahájena byla o ¼ hodiny později/.

### 1. Zahájení

Členskou schůzi samosprávy zahájil ..... a přednesl návrh jejího programu. Program byl - nebyl schválen, připomínky k programu /byly - nebyly schváleny/.

### 2. Kontrola usnesení z minulých členských schůzí

.....

### 3. Zpráva o činnosti výboru samosprávy

Zprávu přednesl .....

### 4. Různé

.....

### 5. Diskuse

.....

### 6. Usnesení

.....

**Návrh usnesení:**

a/ Členská schůze samosprávy **bere na vědomí:**

.....

**b/ Členská schůze samosprávy projednala:**

A/ .....

hlasy pro:            hlasy proti:            zdržel se:            Bylo – nebylo schváleno

B/ .....

hlasy pro:            hlasy proti:            zdržel se:            Bylo – nebylo schváleno

C/ .....

hlasy pro:            hlasy proti:            zdržel se:            Bylo – nebylo schváleno

Závěr

Pan – paní schůzi ukončil/a/ a poděkoval/a/ přítomným za účast.

Město, obec dne

podpisy předsedy samosprávy /správce samosprávy/ .....  
podpis osoby, která zápis sepsala .....

**Přílohy zápisu /originály/:**

Pozvánka

Seznam účastníků schůze (prezenční listina)

Podklady k projednávaným bodům

Nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování

***Pozn.***

Zápis je nutné předat na SBD Náchod nejdéle do 8 dnů po konání členské schůze samosprávy.

V.

## Ovlivňování náměrů teplé a studené vody

Při ročních odečtech teplé a studené vody v družstevních objektech SBD Náchod s centrálním zásobováním tepla, SV a TV byl zaznamenán zvýšený nárůst případů, kdy odečet teplé vody na konci topné sezóny byl nižší, než byl počáteční stav na začátku daného roku.

Tento stav vzniká po výměnách pákových baterií (kuchyně, koupelny) nakoupených z velkých obchodních řetězců za velmi podezřelé nízké ceny vyrobených v asijských zemích. Přes tyto armatury dochází k přetlačení studené a teplé vody z dodávek dvou různých zdrojů dodávek SV a TV (nejčastěji dodavatel SV VAK a místní dodavatel CZT a TV). Takto se ovlivňují a zkreslují náměry teplé a studené vody (odečty TV se odčítají a odečty SV se nekontrolovatelně navyšují).

K zamezení tohoto stavu doporučujeme v samosprávách, které se tímto jevem setkaly a musely to řešit přes SBD Náchod, montáž zpětných klapek na vodoměrech teplé a studené vody v prostoru stoupaček bytových jader bytů.

Zpětné klapky pro vodoměry TV a SV po objednání namontuje údržba SBD Náchod.