www.sbdnachod.cz

O S N O V A

p r o j a r n í p o r a d y

s p ř e d s e d y s a m o s p r á v

2024

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

I .

Zpráva za úsek BOZP a PO za rok 2023 a 1. Q roku 2024

Požární ochrana:

a) Kontrolní činnost

Kontroly přenosných hasicích přístrojů proběhly v listopadu a prosinci 2023. Letos opět kontrola proběhne v listopadu a prosinci. Tuto kontrolu provede smluvní společnost HASIČI s.r.o., Nové Město n/M.

Kontroly hydrantů jsou prováděny zaměstnanci střediska údržby družstva v průběhu roku. Provádí se také jednou za rok, jako u PHP. Zjištěné závady jsou ihned odstraňovány.

Preventivní požární prohlídky proběhly v 2. polovině roku2023. Kontrolu provádí společnost HASIČI s.r.o., Nové Město n/M. za účasti technika BOZ a PO pana Nejmana. Z výsledků kontrol lze konstatovat, že cca 2/3 je bez závad a u jedné třetiny se nejčastěji objevují tyto závady:

a) květiny, kočárky, botníky a další předměty v únikové cestě
b) botníky před rozvaděči elektrické energie
c) nepřístupné hlavní uzávěry vody
d) skladiště věcí v prádelně nebo sušárně
e) skladiště a nepořádek na půdě
f) ojediněle zaparkovaný motocykl ve společných prostorech
g) neoznačené únikové cesty

V roce 2023 neproběhla ze strany HZS žádná kontrola na objektech ve správě našeho družstva. Upozorňujeme, že od letošního roku budou nově zahájeny pravidelné povinné kontroly požárních dveří ve společných prostorách domů. Zároveň dojde k instalaci PHP, na některých samosprávách, kde dosud nejsou.

b) Registrované požáry

V roce 2023 evidujeme jeden registrovaný požár a to 23.3.2023 ve14:15 hod. V bytovém domě Mlýnská 100, Náchod. Jednalo se o požár plastového odpadkového koše v kuchyni. Nedbalostní jednání nájemce. Odhozený nedopalek do koše. Nájemce odvezen ZZS do nemocnice na kontrolu z důvodu nadýchání se zplodinami. Škoda odhadnuta na 50.000 - 70.000,. Kč.

c) Školení PO

Školení zaměstnanců na dohodu probíhá již v tradičních termínech a to vždy první pondělí v měsíci od 10:00, 13:00 a 15:00 hod.

Školení administrativních zaměstnanců, zaměstnanců dělnických profesí a vedoucích zaměstnanců proběhlo v březnu 2024.

Bezpečnost práce:

a) Kontrolní činnost

Prověrka BOZP proběhla koncem roku 2023. Revize vyhrazených technických zařízení, elektrického přenosného nářadí, elektrických rozvodů, hromosvodů probíhají průběžně dle plánu a potřeby. Případné závady jsou postupně odstraňovány.

Kontrola ze strany Odborového svazu UNIOS Praha byla provedena dne 31.3.2022.

Kontrola v oblasti nakládání s chemickými látkami ve smyslu zákona č. 352/1999 Sb. je prováděna průběžně ve spolupráci s odborně způsobilou osobou - paní Kukulovou.

b) Školení BOZP

Školení BOZP probíhá podle schváleného Tematického a časového plánu ve společných termínech se školením PO. Školení zaměstnanců na dohodu probíhá stejně jako u školení PO, vždy první pondělí v měsíci.

Školení administrativních zaměstnanců, zaměstnanců dělnických profesí a vedoucích zaměstnanců proběhlo v březnu 2024.

c) Pracovní úrazy

V roce 2023 nemáme registrovány žádné pracovní úrazy.

FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNY A TEPELNÁ ČERPADLA V BYTOVÝCH DOMECH

Fotovoltaické elektrárny:

Od roku 2022 se naše družstvo intenzivně věnuje instalaci fotovoltaických elektráren na střechy bytových domů, garáží apod. Máme již 12 realizovaných projektů v Náchodě, Jaroměři, Broumově a v Meziměstí s výkony od 29 kWp až po 99 kWp. Až na jednu výjimku jsou všechny instalace s bateriovým úložištěm.

Z důvodu chybějící legislativy a nízkých výkupních cen proudu z přetoků, jsme všechny dosavadní instalace FVE připojovali na odběrné místo pro tepelná čerpadla, která již byla v domě instalována v minulosti a nebo se instalovala současně s FVE. Důvodem bylo maximalizovat využití vyrobené elektřiny přímo v domě. Po letech odkladů se naštěstí česká legislativa dočkala pozitivní změny, kdy Parlament ČR přijal novelu energetického zákona, tzv. LEX OZE II, která mimo jiné umožní po 1.7.2024 sdílení proudu vyrobeného FVE na střeše domu do jednotlivých domácností. Po té bude ekonomicky smysluplná instalace FVE i pro domy (samosprávy), které neuvažují o tepelném čerpadle.

Na všechny realizované instalace FVE na bytových domech se nám podařilo získat dotace z programu Nová zelená úsporám. U nebytových objektů, pak z programu Národní plán obnovy. To samosprávám, které se pro instalaci rozhodli, přineslo nemalou úsporu finančních nákladů.

Jak taková vzorová instalace vychází po 10 a více měsících provozu je patrné z přehledných bilancí, vypracovaných za použití reálných dat, pro rozdílné výkony FVE a typy instalací. Bilance naleznete na http://www.sbdnachod.cz/informace_pro_cleny/47/Navratnost_realizaci_FVE_a_TC/

Tepelná čerpadla:

To, že se naše družstvo aktivně věnuje instalaci tepelných čerpadel do bytových domů jsme už, na stránkách Osnov pro porady s předsedy samospráv, psali v minulosti opakovaně. Nicméně po dramatických nárůstech cen energií se zájem o odpojení od centrálního zdroje vytápění a instalaci tepelného čerpadla mezi našimi samosprávami znatelně navýšil. I když cena elektrické energie proti minulosti také citelně narostla, tak přesto vychází náklady na provoz vlastní kotelny s TČ zpravidla na méně než polovinu ceny tepla z CZT. Návratnosti se pak pohybují kolem 5 až 6 let. Za určitých okolností je i zde šance dosáhnout na dotační prostředky z programu Nová zelená úsporám.

V současné době máme v provozu tepelná čerpadla ve 21 domech, a to v Broumově, Meziměstí, Náchodě, Novém Městě nad Metují, Jaroměři a Malé Úpě. V těchto dnech se další instalace TČ dokončuje v Novém Městě nad Metují a dalších 5 je v přípravě.

Změny v rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům

(vyhláška č. 274/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb.)

Dne 14. 9. 2023 byla ve Sbírce zákonů v částce 128 zveřejněna vyhláška č. 274/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Tato vyhláška nabyla účinnosti dnem 1. ledna 2024.

Stávající způsob rozúčtování nákladů na vytápění podle vyhlášky č. 269/2015 Sb. (před novelou) pracuje s rozdělením měrné spotřeby energie na vytápění s variabilním poměrem základní složky, spotřební složky a s pevným limitem spodní hranice korekce spotřební složky. Základní složka nákladů na vytápění pro byt činí 30 % až 50 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku. Současně platí, že rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m^2 započitatelné podlahové plochy však nesmí překročit pro byt hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru. Hodnota spotřební složky se pro byt, jehož náklady na vytápění připadající na 1 m^2 započitatelné podlahové plochy překročily limitní hodnotu, upraví tak, aby se náklady na vytápění připadající na 1 m^2 započitatelné podlahové plochy rovnaly limitní hodnotě, tedy 80 % průměrné hodnoty za byt v případě, že nebyla dodržena spodní hranice alespoň 80 % průměrné hodnoty za byt, nebo 200 % průměrné hodnoty za byt v případě, že nebyla dodržena horní hranice nejvýše 200 % průměrné hodnoty za byt.

Vyhláška č. 274/2023 Sb. zavádí následující změny:

1) Snížení limitu dolní hranice při výpočtu spotřební složky o 10 %.

Novela upravuje znění § 3 odst. 2 vyhlášky tak, že **snižuje limit dolní hranice** při výpočtu spotřební složky v nákladech na vytápění připadající na 1 m^2 započitatelné podlahové plochy o 10 %, tedy ze stávajících mínus 20 % **na mínus 30 % oproti průměru**.

Ministerstvo tento posun zdůvodňuje snahou lépe nastavit výsledek rozúčtování těm uživatelům, kteří se dostávají pod uvedený limit (-20%), snaží se šetřit (statisticky se jedná o cca 12 % uživatelů), a někteří z nich pak z dosavadních výsledků po provedených korekčních dopočtech mohou mít pocit zbytečnosti svého chování – výraznější snížení limitu by již postrádalo smysl, protože by znamenalo, že byty jsou vytápěny na maximálně 16 °C, což je nereálné.

Pozn.: Původně avizovaná úprava horního limitu (tedy 100 % od průměru) nebyla do novely zahrnuta.

Pro zajímavost jsou níže uvedeny mezní limity, jak se v průběhu předchozího období měnily ve vazbě na aktuálně platné vyhlášky, tj. pro období:

1. 1. 1. 2002 – 31. 12. 2015 Vyhláška č. 372/2021 Sb. +/- 40%
2. 1. 1. 2016 – 31. 12. 2023 Vyhláška č. 269/2015 Sb. +100 %/-20 %
3. Od 1. 1. 2024 Vyhláška č. 274/2023 Sb. +100 %/-30 %

2) Změna rozdělení základní a spotřební složky nákladů na vytápění.

Novela zavádí tři pásma nastavení poměru základní a spotřební složky principiálně ve smyslu zvyšování základní složky v závislosti na zvyšování kvality energetické náročnosti budovy.

§ 3 odst. (1) vyhlášky stanoví následující:

Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 40 % až 60 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku. Výši základní složky určí poskytovatel služeb. Rozdělení nákladů na základní a spotřební složku se v zúčtovací jednotce provede pro dané zúčtovací období pouze jednou podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy podle průměrného součinitele prostupu tepla podle přílohy č. 6 k této vyhlášce; takto určenou základní složku může následně snížit či zvýšit až o 10 procentních bodů. U všech příjemců služeb je vždy v základní složce rozúčtována na 1 m^2 započitatelné podlahové plochy stejná částka.

Nová příloha č. 6 k vyhlášce č. 269/2015 Sb. stanoví, že procentní hodnota základní složky se určí podle průměrného součinitele prostupu tepla U_{em} následovně:

- pro domy s hodnotou U_{em} v klasifikační třídě A, B a C je stanoven poměr ZS/SS ve výši 60/40,

- pro domy s hodnotou U_{em} v klasifikační třídě D a E je stanoven poměr ZS/SS ve výši 50/50,

c) pro domy s hodnotou U_{em} v klasifikační tříde F a G nebo pro domy, kde není hodnota U_{em} známa, nebo ji nelze zjistit, je stanoven poměr ZS/SS ve výši 40/60.

Korekce základní složky o +/- 10%

Vyhláška dle nového znění § 3 odst. (1) (viz. výše uvedená citace) umožňuje rozhodnutím BD či SVJ nově stanovenou základní složku následně snížit či zvýšit až o 10 procentních bodů.

BD či SVJ tedy mají možnost se od hodnot stanovených v příloze č. 6 o +/- 10 % odchýlit. Proto, aby bylo možné takovou změnu v daném zúčtovacím období uplatnit, je třeba přijmout příslušné rozhodnutí před začátkem daného účtovacího období.

1. **<u>3) Úprava § 6 – Vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody příjemcům služeb</u>**

V § 6 došlo k drobné úpravě znění písmen a) a b), kdy nové znění umožňuje používat ve vyúčtování údaje o spotřebách nejen v GJ, ale nově i v MWh.

Vzhledem k tomu, že se bude základní a spotřební složka stanovovat dle energetické náročnosti budovy je potřeba zkontrolovat platnost průkazu energetické náročnosti budovy. Pokud jeho platnost uplynula nebo v případě, že došlo ke změnám budovy (zateplení, výměna oken, změna zdroje vytápění ...), bude potřeba tento průkaz aktualizovat.

II.

Navýšení odměny předsedy samosprávy, resp. správce (příspěvek na odměnu výboru)

Na členské schůzi samosprávy, resp. na shromáždění vlastníků jednotek **musí** být pro: *(občanský zákoník, §1191 Správa bez vzniku společenství vlastníků)*

a) většina hlasů vlastníků dle **spoluvlastnického podílu** a současně
b) většina vlastníků dle **počtu vlastníků jednotek**

[**Vzniklé SVJ** *(§1206)*: Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.]

Nová možnost úhrady nájemného

Od 1.1.2024 je možné hradit měsíční předpis nájemného (příspěvek vlastníka) prostřednictvím inkasa od jakékoli banky.

III.

NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM – BYTOVÉ DOMY

Oblast A – ZATEPLENÍ

Jedná se o dotace na zateplení obvodových stěn, střechy, stropů a podlah u stávajících bytových domů v celé ČR. Dotace se vztahuje na výměnu oken, dveří a jiných stavebních otvorů i na instalaci stínící techniky (podpora se poskytuje na pořízení a instalaci trvale instalovaných stavebních výrobků venkovní stínící techniky s pohyblivými prvky, umožňujícími nastavení úrovně zastínění, které slouží ke snížení tepelné zátěže místností nacházejících se uvnitř obálky budovy, její obytné části).

Kdo může žádat

Žadatelem o podporu může být společenství vlastníků jednotek (SVJ) nebo bytové družstvo

Kolik lze získat

Až **50 %** z celkových způsobilých výdajů

700 – 1 400 Kč/m^2 zateplení (výsledná částka závisí na ploše zateplované konstrukce a dosažených energetických parametrech budovy)

2 200 – 4 900 Kč/m^2 na výplně otvorů

1 500 Kč/m^2 na stínící techniku

Bonus pro nízkopříjmové domácnosti a sociální byty až 2 500 Kč/m^2 užitné plochy bytové jednotky (maximální započitatelná plocha bytové jednotky je 60 m^2).

50 000 Kč na projekt

Maximální výše podpory se stanoví jako součet podpory na jednotlivé konstrukce obálky budovy, na kterých je prováděno opatření dle energetického hodnocení a základní podpory, která zohledňuje např. náklady na přípravu odborného posudku, statické a jiné průzkumy, odborný technický dozor

Ostatní

Podpora může být poskytnuta pouze na úplné a řádně podané žádosti, které budou kryty disponibilními finančními prostředky. V případě, kdy samospráva nedisponuje dostatečnými finančními prostředky (dostatečný zůstatek na DZ domu), je nutné projednat navýšení příspěvku do fondu oprav domu.

Podporu nelze poskytnout na opatření a změny opatření, na která byla v minulosti přijata podpora z veřejných prostředků, a u kterých neuplynula ještě doba udržitelnosti stanovená v podmínkách poskytnuté podpory.

Žadatel je povinen dbát na dodržování zásad ochrany přírody, řídit se jimi při návrhu a realizaci opatření, zejména dodržet ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Dotaci lze uplatnit u budov s datem žádosti o stavební povolení do 1. 7. 2013.

Oblast C – ZDROJE ENERGIE

Podoblast podpory C.3 – FOTOVOLTAICKÉ SYSTÉMY (FVE)

Podpora se poskytuje na pořízení a instalaci nového fotovoltaického systému propojeného s vnitřními rozvody el. energie a distribuční soustavou, určeného pro výrobu elektrické energie s přednostním využitím vyrobené energie ve společných prostorách, nebo v obytných částech budovy, nebo v místním energetickém společenství, do něhož je tato budova zapojena.

Kdo může žádat

Žadatelem o podporu může být společenství vlastníků jednotek (SVJ) nebo bytové družstvo

Kolik lze získat

15 000 Kč za 1 kWp instalovaného výkonu

10 000 Kč za 1 kWh akumulačního systému

10 000 Kč za bytovou jednotku sdílející elektřinu z FV systému a připojenou k systému optimalizace spotřeby energie

Ostatní

Maximální výše podpory se stanoví jako součet jednotkových výší podpory za jednotlivé části systému, které budou instalovány.

Podpora se poskytuje pouze na nové systémy, nelze ji poskytnout na rozšíření nebo úpravy stávajícího systému, včetně případů dodatečného pořízení elektrických akumulátorů.

Výroba elektrické energie z fotovoltaického systému může být využita pro společné prostory bytového domu a v bytových jednotkách, včetně případného ohřevu teplé vody a pro dobíjení elektrických vozidel uživatelů domu. Použití výhradně pro komerčně využívané části domu se nepřipouští.

V případě použití bateriového systému (s el. akumulátory) je minimální podporovaná kapacita vyjádřená v kWh stanovena na půl násobek a maximální podporovaná kapacita na jeden a půl násobek podporovaného instalovaného výkonu FV modulů v kWp.

Systém musí být umístěn na bytovém domě, či jiné stavbě plnící doplňkovou funkci ke stavbě bytového domu, či jiné speciální konstrukci uzpůsobené tak, aby neomezoval růst vegetace a její údržbu.

INFORMACE O NOVÉ POVINNOSTI KONTROLY SYSTÉMU VYTÁPĚNÍ

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií stanovuje v § 6a vlastníku budovy, společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správci, provozují-li systém vytápění budovy nebo kombinovaného systému vytápění a větrání budovy se jmenovitým výkonem nad 70 kW, povinnost zajistit pravidelnou kontrolu tohoto systému. Těmto pravidelným kontrolám podléhají i systémy vytápění, jejichž zdroj tepla je zdroj centrálního zásobování tepla. Kontrolovány jsou všechny dostupné části systému vytápění, jako jsou tepelné rozvody, radiátory a zdroj tepla, v případě centrálního zásobování teplem např. výměníkové stanice. Kontrolu smí provádět pouze energetický specialista s příslušným oprávněním a kontroluje přístupné části systému vytápění. Kontrola se týká systému vytápění se zdrojem tepla, který vyrábí tepelnou energii k ohřevu kapaliny nebo vzduchu určeného pro prostorové vytápění pomocí např. spalování paliv, přeměny elektrické energie na tepelnou energii nebo zpětného získávání tepla z venkovních prostor (tepelné čerpadlo). Kontrola systému vytápění uvedeného nově do provozu musí být provedena do 3 let od uvedení do provozu. U již provozovaných systémů vytápění musí být kontrola prováděna pravidelně nejméně 1 x za 5 let.

IV.

Převody bytů, podnájmy bytů, majetková vypořádání /bývalých/ manželů, evidence osob v bytě, dědictví, kompletní evidence bytů ve vlastnictví

Kvůli stále většímu zájmu našich členů o vyřizování záležitostí v členské evidenci v elektronické podobě uvádíme kontakty na pracovníky oddělení:

Luboš Kylar	**lubos.kylar@sbdnachod.cz**	**736 481 754**
Ivana Röselová	**ivana.roselova@sbdnachod.cz**	**739 109 674**

Na uvedených kontaktech vám jsme k dispozici od pondělí do pátku.

Osobní návštěvy v naší kanceláři v úředních dnech, a to:

pondělí 8 – 17
poledni přestávka 11 - 12
čtvrtek 8 – 14

Optimální je dopředu si telefonicky nebo e – mailem dojednat přesný termín návštěvy – s ohledem na rychlejší vyřízení vašich požadavků.

Dědictví: *doporučujeme při každém úmrtí člena domácnosti kontaktovat členskou evidenci kvůli hladkému projednání pozůstalosti u notáře.*

Poznámka pro vlastníky bytů - důležité*: při změně vlastníka – vlastníků je potřeba členské evidenci zaslat* ***Vyrozumění z katastru a dojednat změnu úhrady za užívání bytu- viz příloha: vzor .***

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 námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování

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