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

2 0 2 5

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

I.

Zpráva za úsek BOZP a PO za rok 2024

Požární ochrana:

a) Kontrolní činnost

Kontroly přenosných hasicích přístrojů proběhly v listopadu a prosinci 2024. Letos opět kontrola proběhne v měsících 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 celého roku. Provádí se také jednou za rok, jako u PHP. Zjištěné závady jsou ihned odstraňovány.

Preventivní požární prohlídky proběhly v 2. polovině roku 2024. Kontrolu provádí společnost HASIČI s.r.o. za účasti technika BOZ a PO pana Nejmana. Z výsledků kontrol lze konstatovat, že cca 2/3 jsou bez závad a u zbytku se objevují stále stejné závady popsané v minulé zprávě.

V roce 2024 neproběhla ze strany HZS žádná kontrola na objektech ve správě našeho družstva.

V letošním roce bude nadále probíhat plánované doplnění PHP v jednotlivých samosprávách nebo SVJ, které bylo zahájeno na podzim roku 2024.

b) Registrované požáry

Za rok 2024 naštěstí nevidujeme žádný registrovaný požár.

c) Školení PO

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

Školení administrativních zaměstnanců a vedoucích zaměstnanců proběhlo v březnu 2024. Školení zaměstnanců pracujících ve stavebnictví proběhlo také v březnu 2024.

Bezpečnost práce :

a) Kontrolní činnost

Prověrka BOZP proběhla koncem roku 2024. Revize vyhrazených technických zařízení, elektrického přenosného nářadí, elektrických rozvodů, hromosvodů probíhají průběžně dle plánu a potřeby. Případné závady jsou postupně odstraňovány.

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

b) Školení BOZP

Školení BOZP všech zaměstnanců probíhá ve společných termínech se školením PO a to dle schváleného tematického a časového plánu. Školení zaměstnanců na dohodu probíhá vždy první pondělí v měsíci.

c) Pracovní úrazy

V roce 2024 nemáme registrovány žádné pracovní úrazy.

Nabíjení elektrokol a elektrokoloběžek ve společných prostorách domů a nejen tam

Fenoménem posledních let se stala elektrokola a elektrokoloběžky a s jejich masovým rozšiřováním vyvstávají stále častější problémy a spory na našich domech ohledně jejích ukládání, a hlavně nabíjení ve společných prostorách.

Zatím co uložení e-kol a e-koloběžek ve společných prostorách domu, samozřejmě jen a pouze v prostorách k tomu určených, jako jsou kolárny, kočárkárny, případně sklepní koje, současná legislativa nijak neupravuje ani neomezuje, **tak jejich nabíjení je v těchto prostorách přísně zakázáno**. Rozvody elektrické energie ve společných částech domu jsou určeny výhradně pro osvětlení společných prostor a pro potřeby údržby a oprav domu. Odběr elektrické energie za účelem uspokojení soukromých potřeb jednotlivých uživatelů bytů je nepřípustný, poněvadž se takový uživatel bezdůvodně obohacuje na úkor ostatních bydlících.

Nabíjení e-kol a e-koloběžek ve společných prostorách domu je rovněž zapovězeno z pohledu předpisů požární ochrany, které stanovují, že při nabíjení těchto dopravních prostředků musí být zajištěn nepřetržitý dohled, aby v případě výskytu nežádoucích jevů, jako je zápach po spálenině, praskání, syčení, kouř a podobně, mohl být tento elektrický dopravní prostředek okamžitě odpojen od zdroje napájení a vynesen ven z domu, nejlépe na volné prostranství.

Nepřípustné je nabíjení e-kol a e-koloběžek ve společných prostorách domu taktéž z pohledu stavebního zákona, kdy lze společné části, prostory a zařízení v budově užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze určení, tj. k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány. V žádném z domů ve správě našeho družstva není zkolaudován prostor určený pro nabíjení e-kol a e-koloběžek. Za takový nelze ani považovat místnosti takzvaných „baterkáren“, které se nachází v suterénech některých domů, neboť tyto slouží výhradně pro uchovávání a nabíjení akumulátorů pro nouzové osvětlení.

Poměrně častým, a hlavně vysoce nebezpečným nešvarem, který se v našich domech také bohužel vyskytuje, je neoprávněný a neodborný zásah do světelných obvodů ve sklepních kójích, ze kterých si někteří „šikulové“ vyvedou zásuvku. Z té pak skrytě nabíjí své e-kolo nebo e-koloběžku a to samozřejmě společným proudem. Nejen, že se jedná o ukázkový příklad černého odběru, ale hlavně rizikovost takového počínání je pro celý dům víc než značná.

Vše z hora uvedené má navíc jednoho společného jmenovatele a to je Zák. č. 133/1985 Sb.Zákon o požární ochraně, který v § 17, odst. 1 uvádí, že každá fyzická osoba je povinna počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požáru, zejména při používání tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů …… To samozřejmě platí i pro nabíjení elektrokol a elektrokoloběžek uvnitř bytů. Ani to není rozhodně bez rizika a je při něm nezbytně nutné dodržovat požární předpisy a doporučení výrobců těchto dopravních prostředků.

Technické prohlídky v bytových domech

Pravidelné i operativní technické prohlídky bytových domů ve správě našeho družstva mají zjistit skutečný komplexní stav bytového domu pro potřeby operativního a výhledového plánování údržby. Prohlídky se provádějí tak, aby postupně v určitém časovém horizontu zahrnuly veškerý bytový fond. Cílem prohlídek bytových domů je zjištění skutečného stavebně technického stavu, ze kterého se odvozuje potřeba provedení oprav či rekonstrukcí jednotlivých částí domu. Účelem každé takové prohlídky domu je zjistit:

- technický stav bytového domu, to je stav vnějšího pláště domu, komínů, půdy, společné televizní a rozhlasové antény, hromosvodů, komínových lávek, schodiště, světlíků, oken, dveří, nátěrů, výtahů, způsobilost sanitární, plynové a elektrické instalace, prádelen, sušáren, sklepů, odpadních vpustí, úklid domu a okolí apod.;
- stav přilehlých prostor bytového domu;
- celkový stav nebytových prostor a způsob jejich užívání;
- osvětlování a zamykání bytového domu, pořádek v domě a jeho zabezpečení;
- vybavenost společných prostor bytového domu a jeho nejbližšího okolí

V případě, že se jedná o bytové domy, které mají zajišťovánu výrobu a dodávku tepla a teplé užitkové vody buď z domovní kotelny nebo ze samostatného tepelného zařízení, které je umístěno mimo dům, tak jsou předmětem prohlídky také tato tepelného zařízení. Cílem prohlídky tepelného zařízení je zjistit:

- stav kotlů a jejich zařízení a způsobilost k dalšímu provozu,
- stav rozvodu tepla a teplé užitkové vody, expanzních nádrží a boilerů,
- vybavení každého tepelného zařízení (bez ohledu na to, zda se jedná o domovní kotelnu nebo o samostatný tepelný zdroj), nářadím a pomůckami pro ochranu zdraví,
- stav komínů a pravidelnost jejich čištění odbornou firmou,
- vznik kysličníku uhelnatého, jeho koncentrace, dostatečnost větrání v tepelném zařízení,

O provedené technické prohlídce je vyhotoven záznam, ve kterém jsou uvedeny všechny nedostatky a závady a zároveň navrhované, doporučené a nařízené lhůty a případně i odpovědnost za jejich odstranění. Výsledky prohlídky domu se také konfrontují s údaji, které máme zaznamenány v pasportu domu, a tyto se případně aktualizují podle stavu zjištěného při prohlídce.
Doplňkovou součástí záznamu o technické prohlídce domu může být i protokol o snímkování termokamerou. Toto lze provádět pouze v zimních měsících. Každopádně doporučujeme samosprávám a SVJ jeho vyžádání, protože má zpravidla vysokou vypovídající hodnotu při rozhodování o případném zateplení domu.
Technický úsek našeho družstva provádí pravidelné technické prohlídky v cca pětiletých cyklech. U nově kolaudovaných domů a u domů po komplexních revitalizacích jsou lhůty zpravidla delší. Operativní prohlídky se provádí na základě vlastního podmětu družstva, požadavku výboru/předsedy samosprávy či výboru/předsedy SVJ nebo opodstatněného podmětu obyvatel domu.
Každopádně doporučujeme samosprávám a SVJ vyžádání provedení technické prohlídky a termosnímkování domu na technickém úseku družstva, neboť jejich výstupy mají významný přínos pro rozhodování domu o současném i budoucím plánování oprav, úprav a rekonstrukcí.

II.

Přechod dluhů

a) Byt ve vlastnictví (občanský zákoník §1186)
(1) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu.

(2) Při převodu vlastnického práva k jednotce **přecházejí** s jednotkou na nabyvatele **dluhy** převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

(3) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy podle odstavce 2, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj byla požádána.

b) Družstevní byt (zákon o obchodních společnostech a družstvech, §736 odst.2)
Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to **včetně všech dluhů** převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

III.

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 zaplacena 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 nespadají pod výjimky dle tohoto příkazu.
11. Družstvo je oprávněno odmítnout proplacení faktury za práce provedené bez vystavené objednávky nebo řádně uzavřené smlouvy o dílo.

Bezdrátové řešení dálkových odečtů (přenosové ústředny)

dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Tato vyhláška byla novelizována vyhláškou č. 274/2023 Sb., která nabyla účinnosti 1. ledna 2024.

Systém bezdrátových dálkových odečtů umožňuje předsedům samospráv efektivněji monitorovat spotřebu vody a tepla v jednotlivých bytových jednotkách. Instalace centrálních jednotek zajišťuje přenos dat z měřidel do webového portálu, kde jsou k dispozici jak správci objektu, tak jednotlivým uživatelům v souladu s legislativou EED.

Poznámky k instalaci:

- Počet přenosových centrál **bude stanoven na základě skutečné funkčnosti v daném typu objektu.**
- Optimální umístění**: jedna ústředna na dvě až tři podlaží.**
- Funkce**: Naměřené hodnoty jednotlivých přístrojů v objektu jsou přenášeny do instalovaných centrál, které prostřednictvím internetu odesílají data na webový portál pro sběr dat.**
- Struktura přístupu**: Webový portál umožňuje vytvoření konkrétního bytového objektu, kde jsou ukládány přenesené hodnoty o spotřebě vody a tepla. Přístupy jsou nastaveny pro externího zpracovatele dat, správce objektu a uživatele – příjemce služeb vytápění a spotřeby vody.**

Kompatibilita a rozšiřitelnost:

- Měřidla**: Indikátory pro rozdělování topných nákladů, bytové vodoměry a měřiče tepla (dle vybavení) komunikují s centrálami umístěnými v objektu.**
- Počet centrál**: Závisí na stavebních dispozicích a prostupnosti objektu pro rádiový signál. Každý přístroj by měl být v dosahu dvou centrál pro zajištění zálohování dat.**
- Umístění centrál**: Obvykle na podlaží pro příjem dat z daného podlaží a sousedních podlaží.**
- Kompatibilita**: Centrály jsou kompatibilní se systémem bytových vodoměrů, které budou instalovány v rámci periodické výměny po uplynutí metrologického ověření.**
- Rozšiřitelnost**: Systém je možné doplňovat a rozšiřovat pro další služby.**

Účel systému:

1. Poskytování měsíčních hodnot**: Uživatelům bude poskytnuto 12 měsíčních hodnot spotřeby, z nichž 11 je informativních o průběhu zúčtovacího období a 1 (k 31.12. kalendářního roku) slouží k rozúčtování nákladů na vytápění a spotřebu vody.**
2. Informace o spotřebě**: Uživatelé obdrží údaje o množství spotřebovaných jednotek, nikoli o skutečných nákladech v penězích. Výpočet nákladů na teplo a teplou vodu se řídí zákonem č. 67/2013 Sb. o službách v platném znění a navazujícími prováděcími předpisy.**

Provozní náklady:

1. Komunikační jednotky**: Každá vyžaduje připojení k internetu prostřednictvím SIM karty (mobilní poskytovatelé jako T-Mobile, Vodafone)**
2. Cena za provoz SIM karty**: Přibližně 500,- Kč/rok (odečet hodnot 1x měsíčně, tj. 12 přenosů ročně).**
3. Další náklady**: Provozní náklady systému EED jsou podpůrné a nadále platí ceny za samotné zpracování rozúčtování nákladů na vytápění a spotřebu vody.**
4. Vytvoření objektu v úložišti**: Individuální cena dle provozovatele – jednotky Kč za přístroj (RTN a BV pro každý byt).**

5. Přístupy uživatelů do úložiště dat**: Paušální platba za přístroj/měsíc. Tyto položky jsou v jednání s cílem minimalizovat náklady.**

Výhody systému:

2. Připravenost přístrojů AMR**: Umožňují zapojení do systému dálkového sdílení dat po doplnění o datovou a přenosovou techniku dle podmínek objektu a legislativy.**
3. Možnost vizuálního odečtu**: Displej umožňuje kontrolu uživatelem.**
4. Životnost baterií**: RTN – 10 let; ústředny – cca 5 let s možností výměny.**
5. Univerzálnost přenosových ústředen**: Přenášejí data z indikátorů (RTN) i bytových vodoměrů, slouží pro náměry tepla i vody.**

Plánované výměny a integrace:

3. Bytové vodoměry**: Pro teplou a studenou vodu budou nahrazeny novými přístroji s rádiovým modulem v termínu jejich periodické výměny. Tyto vodoměry mají společnou komunikaci s indikátory a budou provozovány v jednotném systému přenosu dat.**

Implementace systému:

- Přenos dat**: Řešení části přenosu dat na vytvořené webové stránky s možností přehledu naměřených hodnot u indikátorů a vodoměrů bude řešeno společně pro celý systém objektu SBD Náchod v návaznosti na legislativní termíny.**

Aktuální legislativa:

- **Povinnost instalovat** od 1. ledna 2022 pouze dálkově odečitatelná měřidla je stanovena v zákoně č. 362/2021 Sb., který novelizuje zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií. Tato novela ukládá, že veškerá měřidla a přístroje registrující dodávku tepelné energie, instalovaná po 1. lednu 2022, musí být dálkově odečitatelná. Stávající měřidla musí být nahrazena dálkově odečitatelnými nejpozději do 1. ledna 2027.

Připomenutí změn 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.)

Od 1. ledna 2024 platí novela vyhlášky č. 269/2015 Sb., která přináší důležité změny v rozúčtování nákladů na vytápění a teplou vodu. Předsedové samospráv by měli být obeznámeni s těmito úpravami, které mohou mít dopad na náklady jednotlivých domácností.

1. Klíčové změny:

Snížení limitu dolní hranice spotřební složky **– nově může být spotřební složka až o 30 % nižší oproti průměru (dříve -20 %).**

Nové rozdělení základní a spotřební složky **– poměr se nyní určuje podle energetické třídy budovy:**

- A, B, C: **60 % základní / 40 % spotřební složka**
- D, E: **50 % / 50 %**
- F, G: **40 % / 60 %**

Možnost úpravy ±10 % **dle rozhodnutí SVJ nebo samosprávy.**

Povinnost kontroly průkazu energetické náročnosti budovy **– pokud došlo k úpravám (zateplení, nová okna), je nutné aktualizovat průkaz.**

Nová pravidla přímo navazují na energetickou třídu budovy**, což znamená, že** předsedové samospráv by měli požádat o aktualizaci průkazu energetické náročnosti budovy (PENB)**. Pokud jeho platnost vypršela nebo v budově proběhly** změny ovlivňující energetickou náročnost **(např.** zateplení, výměna oken, změna zdroje vytápění**), je nutné** neprodleně provést jeho aktualizaci**.**

Nesprávné rozdělení nákladů může vést k problémům s vyúčtováním i k právním sporům. Doporučujeme proto co nejdříve prověřit platnost PENB **a v případě potřeby zajistit jeho aktualizaci.**

IV.

Organizační pokyny k členským schůzím samospráv – jaro 2025

Představenstvo SBD Náchod ukládá výborům samospráv svolat podle článku 79 odst. 2 písm. b) stanov družstva

členské schůze samospráv
v termínu do 31. 10. 2025

Na těchto členských schůzích mimo jiné **projednejte**:

1. Volby výborů samospráv
2. Volby delegátů a jejich náhradníků na shromáždění delegátů

V y s v ě t l i v k y :

k bodu 1. Všichni kandidáti musí být členy družstva (nutno ověřit v členské evidenci).
Počet navrhovaných členů do výboru samosprávy (jeden člen výboru do 6ti bytů včetně;
3 až 11 členů ostatní domy) a způsob jejich volby /veřejně nebo tajně/ si určí členská schůze sama. **Výsledky voleb** uveďte na přiloženém formuláři.

k bodu 2. Kandidáty na delegáty a jejich náhradníky samosprávám předkládá představenstvo družstva, které jejich seznam v souladu se stanovami družstva, článek 65 schválilo na své schůzi konané …..... Způsob volby /veřejně nebo tajně/ si členská schůze samosprávy určí sama. **Výsledky voleb** - uveďte taktéž na přiloženém formuláři.

Přiložený formulář odevzdejte do obvodových kanceláří **do 8 dnů po konání členských schůzí samospráv.**

Členská schůze samosprávy se může konat – v případě neúčasti nadpoloviční většiny členů – o 15 minut později za přítomnosti nejméně 3 členů samosprávy. Rozhodovat se může pouze o bodech uvedených v programu na pozvánce, k platnosti usnesení je třeba souhlasu dvou třetin přítomných členů.

PAMATUJTE **, že jeden hlas rovná se jeden byt (u manželů se počítá vždy pouze jeden hlas !!!).**

Vaše dotazy rádi zodpovíme na obvodových kancelářích nebo kontaktujte Luboše Kylara, tel. 736 481 754, lubos.kylar@sbdnachod.cz.

Schváleno představenstvem SBD Náchod dne ……12. 02. 2025…….

Výsledky voleb výborů samospráv a delegátů (náhradníků delegátů) pro volební období 01. 01. 2026 – 31. 12. 2030
Lokalita:

Obvod:
Číslo samosprávy:
Datum konání členské schůze samosprávy:

Předseda výboru samosprávy číslo …….

Jméno a příjmení:
Datum narození:
mobil:
Adresa bydliště včetně PSČ: telefon domů:
E - mail:

Členové výboru samosprávy

Jméno a příjmení: funkce ve výboru: bydliště:

Volba delegátů a jejich náhradníků na shromáždění delegátů

Jméno a příjmení:
a/ delegát

b/ náhradník

dne: ……..

podpis předsedy samosprávy

Tento formulář odevzdejte spolu se zápisem z členské schůze samosprávy + pozvánkou a prezenční listinou do 8 dnů po konání členské schůze samosprávy, nejdéle však do 10. 11. 2025 do obvodové kanceláře vaší lokality.