

PF 2020



*K přání příjemného prožití vánočních svátků a mnoha úspěchů
v novém roce 2020 připojujeme poděkování za vaši důvěru.
Představenstvo, správa družstva a redakce Zpravodaje.*

OBSAH:

- Str. 1** Usnesení představenstva
- Str. 2** Shromáždění delegátů podzim 2019
- Str. 3** Usnesení shromáždění delegátů z 21. 11. 2019
Evidence skutečných majitelů právnických osob
- Str. 4–5** 45 let od založení OSBD Česká Lípa – od družstevnictví k realitce aneb kam kráčíš, družstvo?
- Str. 6** Rok 2020 – rok sdílení spotřeb tepla a teplé vody
Personální změna na technickém úseku
- Str. 7** Rozpočet na rok 2020
Vývoj dluhů v roce 2019
- Str. 8** Tip na výlet
Zprávičky

PŘEDSTAVENSTVO

Na 49. zasedání dne 29. 10. 2019 představenstvo:

- schválilo návrh rozpočtu OSBD Česká Lípa a plán investic a oprav na rok 2020,
- vzalo na vědomí rozbor dluhů na nájemném za prvních 9 měsíců roku 2019,
- vzalo na vědomí zprávu o čerpání mezd správy družstva a konstatovalo, že je v souladu s rozpočtem,
- vzalo na vědomí přehled rozdělení volných finančních prostředků družstva a jejich průběžných výnosů,
- schválilo návrh na vystavení v pořadí VI. směnky společnosti Arca Investments, a.s. ve výši 40 mil. Kč se splatností k 29. 2. 2020,
- svolalo dle Čl. 63 odst. 1 stanov OSBD Česká Lípa shromáždění delegátů (SD) dne 21. 11. 2019 do sálu Penzionu Lípa na sídlišti Špičák v České Lípě a schválilo program jednání SD roku 2019,
- schválilo podle směrnice o odměňování volených a poradních orgánů

- Čl. 5.6 odst. a) – d) krácení odměn výborům samospráv za hodnotící období od 1. 11. 2018 do 31. 10. 2019,
- schválilo půjčku pro sam. 313, Jáchymovská 2921–2, Česká Lípa na zateplení domu, výměnu zábradlí a dlažby na lodžích a GO střechy,
- vzalo na vědomí ustanovení správce pro sam. 783, Tuhán 74 a sam. 789, Zahrádky 158–159.

Na 50. zasedání dne 26. 11. 2019 představenstvo:

- schválilo úpravu nájemních předpisů a předpisů úhrad v položkách věcně usměrňované nájemné a zálohové platby dle předloženého návrhu s platností od 1. 1. 2020,
- vzalo na vědomí přehled rozdělení volných finančních prostředků družstva a jejich průběžných výnosů,
- vzalo na vědomí zprávu o převodech bytů do osobního vlastnictví za období leden až říjen 2019 a zprávu o založení společenství vlastníků s právní subjektivitou,

- dle Čl. 76 odst. 1 stanov OSBD Česká Lípa zrušilo k 31. 12. 2019 samosprávy 101, 108, 109, 111, 159, 214, 218, 219, 229, 248, 253, 279 v České Lípě, sam. 409, 426, 427, 453 v Novém Boru, sam. 610 v Mimoni, sam. 625, 631 v Jablonném v Podještědí, sam. 634, 639 v Zákupěch, sam. 706, 736 v Doksech, sam. 747 v Dubé, sam. 749 v Jestřebí,
- vzalo na vědomí zprávu o čerpání půjček na velké opravy bytových domů za rok 2019,
- projednalo zápis bytové evidence za měsíc listopad 2019,
- vzalo na vědomí zprávu o systému hodnocení firem ze zakázek na bytových domech OSBD v roce 2019,
- schválilo navýšení a prodloužení půjčky sam. 301, Kunratická 2861–3, Česká Lípa na zateplení domu a GO střechy,
- schválilo způsob uhrazení nákladů na vybudování ČOV v lokalitě Stružnice pro sam. 761, 762, 793, 794, 795.

V pondělí 23. 12. 2019 bude správa družstva OSBD Česká Lípa zavřena.

K vyřízení využijte úřední dny 16. 12., 18. 12. a 30. 12. 2019.

Shromáždění delegátů podzim 2019



Taťána Sobotková
sekretářka ředitele a předsedy
OSBD Česká Lípa

V listopadu jako již pravidelně, se koná shromáždění delegátů (SD). Delegáti se sešli 21. 11. 2019 v Penzionu Lípa v České Lípě. Celé jednání vedla předsedkyně představenstva paní Žaneta Kolářová. Přivítala všechny zúčastněné delegáty, členy představenstva, ředitele správy družstva a přítomné zaměstnance. V úvodu



Prezence v jednacím sále

též vyjmenovala všechny body pozvánky včetně plánované přestávky v jednání. Podzimní shromáždění mělo na programu již tradičně schválení rozpočtu družstva na další rok. Z 90 pozvaných delegátů jich bylo přítomno při zahájení 61, a tím bylo jednání nejvyššího orgánu družstva usnášení schopné.

Zprávu o činnosti družstva za období od minulého SD přednesla předsedkyně představenstva paní Žaneta Kolářová. Konstatovala, že úkoly uložené představenstvu na jarním SD v květnu 2019 byly splněny. Ve zprávě předsedkyně dále zaznělo příznivé hodnocení uplynulých měsíců letošního roku. V ekonomické oblasti se zmínila o neplatičích a výši dluhů na nájemném družstevních bytů a platbách spojených s užíváním bytů u vlastníků. Právě u vlastníků bytů je největší problém s vymáháním dluhů. Dluhy

vlastníků tvoří již více než polovinu dluhů vykázaných družstvem, a to 1 735 tis Kč. Představenstvo v uvedeném období sledovalo hospodaření správy družstva, čerpání mzdových nákladů správy a náklady středisek volených orgánů podle schváleného rozpočtu pro rok 2019. Celkově hospodaření správy družstva za 9 měsíců vykazuje zisk 3,3 mil. Kč. Na závěr poděkovala představenstvu, kontrolní komisi i zaměstnancům správy družstva za dobře odvedenou práci.



Zahájení zasedání SD

Po zprávě předsedkyně představenstva vystoupila předsedkyně kontrolní komise paní Jaroslava Tůnová. Seznámila delegáty s provedenými kontrolami jako jsou např. neohlášená kontrola pokladny, kontrola dodržování směrnice spisového a skartačního řádu, kontrola rozdělení HV 2018, kontrola vyřizování stížností a žádostí a návrh rozpočtu družstva na rok 2020. Z každé takto provedené kontroly je vyhotoven zápis a následně předán k projednání představenstvu. Zmínila se rovněž o plánu práce na další období. Na závěr doporučila přítomným delegátům schválit návrh rozpočtu na rok 2020. Též poděkovala za úspěšnou spolupráci členům představenstva a zaměstnancům správy družstva.

Výklad k rozpočtu na rok 2020 podal Ing. Petr Mertin, ředitel družstva. Rozpočet je sestaven s důrazem na maximální úspory nákladů, neboť je problematické naplnit plánované výnosy z penále i z úroků na spořicíh účtech v bankách. V souvislosti s velmi nízkými výnosy z úroků, jsou investovány volné finanční prostředky do správců aktiv ČSOB, a.s. a ČS, a.s. Dosažený výnos bude rozdělen na polovinu mezi samosprávu a správu družstva. Jako další jsou investovány finance do tříměsíční směnky u Arca

Investments, a.s. v pořadí již šesté, kterou se chystá vedení správy uzavřít na konci listopadu. Výnosy z této směnky budou rozděleny dle platného klíče. V plánu je též navýšení odměn za účast na shromáždění delegátů na 500 Kč a dále navýšení odměny funkcionářům samospráv, kterým nebyla částka za práci ve výboru navýšována od 1. 1. 2008. Nově navržená částka činí 50 Kč/byt/měsíc. Dále bylo dle programu předloženo ke schválení přítomným delegátům zvýšení správního poplatku pro SVJ s právní subjektivitou o 5 Kč/byt/měsíc, tudíž od 1. 4. 2020 bude částka za správu činit 150 Kč/byt/měsíc bez DPH. Toto zvýšení se nedotkne družstevních domů, kde zůstává správní poplatek ve stávající výši.



Hlasování o usnesení SD

Důležitým bodem programu bylo projednání a odsouhlasení smlouvy o výkonu funkce, která se díky nařízení GDPR upravila dle vzorové předlohy ze Svazu českých a moravských bytových družstev v Praze. Tato smlouva o výkonu funkce je dále rozšířena o stať, která pojednává o zastupování OSBD Česká Lípa v případě zvolení do statutárního orgánu SVJ.

V rámci diskuze byly podány věcné dotazy, které byly vysvětleny ředitelem správy Ing. Petrem Mertinem a předsedkyní družstva paní Žanetou Kolářovou ke spokojenosti zúčastněných.

Usnesení předložené návrhovou komisí bylo schváleno většinou přítomných delegátů. Na konci jednání SD bylo přítomno dle mandátové komise 68 delegátů, což je 75,5 % a bylo usnášení schopné. Podzimní jednání SD mělo obsáhlý program a probíhalo ve velmi věcném a pracovním duchu.

Usnesení shromáždění delegátů z 21. 11. 2019

Okresního stavebního bytového družstva Česká Lípa

A. Shromáždění delegátů bere na vědomí

Plnění usnesení shromáždění delegátů z 23. 5. 2019.

B. Shromáždění delegátů schvaluje

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva a o činnosti družstva za období od 23. 5. 2019 do 21. 11. 2019.
3. Zprávu kontrolní komise za období od 23. 5. 2019 do 21. 11. 2019.
4. Rozpočet družstva OSBD Česká Lípa pro rok 2020 v předloženém znění.
5. Dle článku III., odst. 2, směrnice pro odměňování volených a poradních orgánů odměnu pro členy výborů samospráv v minimální výši 50 Kč na byt a měsíc od 1. 1. 2020.
6. Výši odměny delegáta nebo náhradníka delegáta za účast na jednání SD od 1. 1. 2020 na částku 500 Kč hrubého.
7. Smlouvu o výkonu funkce pro členy představenstva a členy kontrolní komise v předloženém znění s účinností od 1. 1. 2020.

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

1. Prostřednictvím Zpravodaje informovat členy družstva o průběhu SD.

Česká Lípa 21. 11. 2019

Evidence skutečných majitelů právnických osob



JUDr. Dalibor Tichý
vedoucí právního a správního úseku
OSBD Česká Lípa

Díky novele zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických osob a fyzických osob a o evidenci svěřeneckých fondů, byla dne 1. 1. 2018 spuštěna evidence skutečných majitelů právnických osob. Spuštění této evidence vyvolalo řadu otázek, na které bych se pokusil v tomto článku (alespoň z části) odpovědět. O co se vlastně jedná? Evidence skutečných majitelů (též také Informační systém skutečných majitelů „ISSM“) je neveřejný informační systém veřejné správy, který je veden rejstříkovými soudy, a to v elektronické podobě.

Přístup do této evidence mají primárně veřejné instituce jako jsou soudy, policie, státní zastupitelství, správce daně apod. Proč vůbec tento rejstřík vznikl a jaký je jeho účel? Hlavním důvodem jeho vzniku bylo přijetí novely zákona č. 253/2008 Sb., který se zabývá některými opatřeními proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jen „AML“). Zákon AML ve svých ustanoveních vyžaduje, aby každá právnická osoba vedla a průběžně zaznamenávala údaje o svém skutečném majiteli včetně údajů o tom, z jakého důvodu je tato osoba za současného majitele považována. Skutečným majitelem je podle zákona považována každá fyzická osoba, která má fakticky (nebo právně) možnost vykonávat rozhodující vliv v právnické osobě. U obchodních korporací je touto rozhodovací hranicí 25 % hlasovacích práv, kapitálu nebo zisku. Pokud takto nelze skutečného majitele určit, jsou v rejstříku zapsáni členové statutárního orgánu dané právnické osoby. Z tohoto důvodu se tento zákon AML a následná povinnost zápisu týká jak bytových družstev, tak i společenství vlastníků. Bytová družstva měla povinnost

podat návrh na zápis skutečného majitele právnické osoby do 1. 1. 2019, což naše bytové družstvo řádně provedlo. Oproti tomu lhůta pro podání návrhu pro společenství vlastníků byla posunuta do 1. 1. 2021.

V současné době byl ovšem předložen návrh zákona o evidenci majitelů, který by již tuto povinnost nevyžadoval. U bytových družstev by zápis této osoby nebylo třeba provádět, neboť by se automaticky „propisoval“ z obchodního rejstříku, kde jsou tyto statutární osoby duplicitně zapsány. U společenství vlastníků by se „skutečný majitel“ neevidoval vůbec, což by zcela jistě potěšilo celou řadu společenství vlastníků. Pokud bude zákon o skutečných majitelích schválen v tomto znění, měla by jeho účinnost nabýt 1. 12. 2020. Předmětný zákon by tak společenství vlastníků této povinnosti zbavil jeden měsíc před uplynutím lhůty k provedení zápisu do rejstříku. Uvidíme, zda tento návrh v předloženém znění projde, nebo dojde k jeho úpravě. Pokud by se ovšem ukázalo, že se přijetí zákona komplikuje nebo zastavuje, budeme spravovaná společenství vlastníků včas informovat.

45 let od založení OSBD Česká Lípa

Část čtvrtá: od družstevnictví k realitce aneb kam kráčíš, družstvo?



Vlastimil Kouřimský
vedoucí technického úseku
OSBD Česká Lípa

Tak tu máme zatím poslední díl stručné historie družstva. Minule jsme skončili v roce 2010 a měli bychom tedy plynule pokračovat k dnešku a pak trochu dál. V první části vyjmenujeme metodou „letem světem“ nejdůležitější události družstevního života a v té druhé se pokusíme trochu nastínit budoucnost družstva.



OSBD Česká Lípa

A co se tedy tak významného v této dekádě událo? Hned v úvodu jsme definitivně přišli o analogové vysílání televizního signálu a přešli výhradně na digitální. Dnes je to samozřejmost, tehdy zdroj nářků, co budeme dělat a zda nezachovat na domech starý dobrý analog. Čirou náhodou v současné době pomalu končí i toto vysílání a přichází druhá generace digitálu. Na obě události jsme se v mezích možností včas připravili a umožnili každému sledovat nejnovější způsob příjmu. Dokončili jsme modernizaci výtahů třetí etapou a zbavili se všech vysokých bezpečnostních rizik. Po letech hromadné výměny oken a zateplování jsme začali řešit i další problémy domů, jako je prosakující spodní voda ve sklepech, zastaralá elektroinstalace, nevyhovující odvětrání bytů, bezpečné vstupní technologie jako jsou bezkontaktní čipové karty apod. Od roku 2012 odstraňujeme plísň a řasy

z dřívě zateplených fasád domů. Nazrál i vhodný čas a v roce 2015 jsme prodali Biskupství litoměřickému pro nás již nepotřebnou ubytovnu v Dobranově.

Pár čísel za tuto dekádu: zateplili jsme 200 domů za 505 mil. Kč, spravili jsme 115 střeš za 98 mil. Kč, odstranili zatekání spodních vod do 71 domů za 42 mil. Kč a odstranili řasy z 20 zateplených domů za 21 mil. Kč. Na tyto akce a ještě další použily domy kromě vlastních prostředků 34 bankovních úvěrů za 45,5 mil. Kč a 99 družstevních půjček za 203 mil. Kč.



sam. 275 sídliště Špičák, Česká Lípa před zateplením



sam. 275, 3. místo Panelák roku 2016

A když už jsme u těch peněz, také na poli ekonomiky družstva došlo k mnoha významným událostem. V pololetí 2011 jsme přešli na novější verzi programu pro správu bytů Integri G5, což nám opravdu umožnilo zvýšit produktivitu. Přes zvyšující se počet spravovaných bytů jsme snížili počet zaměstnanců správy o dva. Abychom vyrovnali výpadky příjmů kvůli nízkým bankovním úrokům a snižujícímu se počtu převodů družstevních bytů, investujeme od roku 2015 volné prostředky do cenných papírů.

Po deseti letech pronájmu jsme v roce 2013 prodloužili smlouvu s ČSOB a.s. na dalších 5 let a v roce 2018 na dal-

ších 5 let s možností prodloužit smlouvu ze strany nájemce o 2× 5 let až do roku 2033. Máme tím zajištěného spolehlivého partnera a pravidelný příjem z nájmu. V letech 2014 a 2015, kdy cena tepla v České Lípě stoupla nad 700 Kč za gigajoul, jsme stáli před rozhodnutím, zda jít „Libereckou“ cestou rozbití centrálního zdroje tepla nebo se pokusit dodavatele přesvědčit o změně jeho cenové politiky. Abychom to zkrátili - kolotoč jednání skončil v roce 2018 nákupem téměř 20 % akcií Českolipské teplárenské, snížením ceny tepla a podílem na zisku, který ještě snižuje cenu tepla všem dotčeným domům. A to jsme ještě zachovali velmi ekologický zdroj tepla.



předání akcionářského podílu v ČLT

Tato dekáda byla i ve znamení „daňových prázdnin“. Díky možnosti uplatňovat daňové odpisy ze všech nemovitostí družstva včetně bytových domů na daň z příjmu právnických osob od roku 2011 do roku 2013, jsme mohli vzniklou daňovou ztrátu použít v následujících 5 letech, tedy do roku 2018. Zisky, dosažené v těchto letech, představují 51,7 mil. Kč. V těchto letech se také měnila sazba DPH, v roce 2013 se naposledy zvýšila z 10 a 20 % na stále aktuálních 15 a 21 %. Práce na bytových domech jsou v režimu výjimky, tedy v 15 %.

Od roku 2012 jsme se díky zavedení přenesené daňové povinnosti stali významnými plátcí DPH, což znamená vyšší časovou kázeň na předkládání a proplácení faktur. A aby toho nebylo málo, od roku 2016 přibýlo kontrolní hlášení k DPH a od 1. 5. 2020 na nás padne povinnost elektronické evidence tržeb.

Od roku 2017 jsme díky programovému vybavení zahájili tzv. elektronický řízený oběh dokladů. V praxi to znamená, že např. faktury a datová pošta již nekoluje v papírové, ale digitální podobě. Šetří to čas a papír.

Ve stejném roce jsme zavedli i elektronický systém hodnocení firem. Drobné opravy a údržba, které není možné z časových důvodů přebírat pracovníky správy, jsou přebírány přímo zástupci domu. Abychom měli zpětnou vazbu na kvalitu prací, je každá takováto zakázka při ukončení hodnocena zástupcem domu. Získáme tak rychle informaci o kvalitě firem a můžeme reagovat.

Z hlediska právního je určitě nejvýznamnější událostí přijetí nového občanského zákoníku v roce 2014. Jeho přijetím došlo zároveň ke zrušení zákona o vlastnictví bytů. Ten byl nahrazen zcela novým zákonem a začala platit nová, samozřejmě horší pravidla pro zakládání společenství. Snížila se totiž hranice povinného zakládání ze 75 na 50 % podílu vlastníků bytů. Museli jsme díky tomu založit 97 nových společenství vlastníků, tedy největší počet založených společenství vlastníků v historii družstva. Teorie o nejlepší způsobu správy vlastního majetku se příliš neosvědčila a již dnes máme 24 společenství, kde není zvolen výbor a výkon statutárního orgánu vykonává družstvo. Dokonce jsme museli vymyslet funkci domovníka, aby v domě byla kontaktní osoba pro řešení provozních problémů.

Pro oblast dodávaných služeb jako je např. voda, topení, elektřina, výtahy došlo k přijetí zákona o službách, který upravuje postup při určení záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů. Následně byla přijata nová vyhláška o rozúčtování tepla a teplé vody. Co se týče dlužníků, tak zde zákonodárce zrušil povinnosti družstva poskytnout vyklizeným dlužníkům bytové náhrady. Ovšem naproti tomu snížil sankce při nehrzení nájemného. Velkou výhrou pro bytová družstva byla novela občanského soudního řádu, která nás posunula na lepší místo při uspokojování z výtěžku prodeje bytu v dražbě. Díky tomu je tak družstvo uspokojeno alespoň jednou desetinou z celkového výtěžku z dražby. Blok významných legislativních změn můžeme uzavřít zlatým hřebem a to je nařízení Evropského parlamentu a Rady EU známé jako nařízení „GDPR“ (tzn. General Data Protection Regulation). Jeho cílem mělo být posílení ochrany osobních údajů fyzických osob, a to především v souvislosti s digitalizací dat. A protože spravujeme opravdu hodně osobních dat, promítlo se nové nařízení do téměř každé naší činnosti.

Celkově se dá říci, že šlo o úspěšnou

dekádu ve znamení hospodářské i personální stability. Daří se postupně do správy přibírat další domy. Dnes již spravujeme celkem 370 domů s 10 312 byty, z toho 40 domů s 1 076 byty k nám dobrovolně přišlo. Družstvo jako takové se však bohužel postupně zmenšuje. Z původních 282 samospráv v roce 2011 je jich dnes pouze 213 a z dřívějších 9 052 členů je dnes pouze 7 781, z toho je ještě 2 324 vlastníků bytů. Na druhou stranu, nově vzniklá společenství zůstávají v naší správě a za těch pár domů,



Rozmístění domů OSBD Česká Lípa

co z různých důvodů odešly, máme několikrát násobně více těch, co k nám přišly. A co asi bude dál? Těžko odhadovat, protože stejně jako počasí je i politická a ekonomická situace prakticky nepředvídatelná. Ale jako každý podnik, který chce prosperovat a růst, musíme i my mít nějaké vize a cíle. Kromě nárůstu počtu spravovaných domů a udržení stabilního obsazení pracovníků bychom rádi nabídli další služby. Jednou z nich je myšlenka zřízení zákaznického centra s recepcí ve vstupní hale správy. Byl by konec nahodilého bloudění našich klientů a vypyřádání se, za kým jít. Mohli bychom si dovolit mít otevřeno každý pracovní den, protože by klesla vytíženost odborných pracovníků. Recepce by vyřídila většinu běžných potřeb a pro ty speciální by bylo více kapacity. Uvažujeme o změně platformy internetových stránek, která by umožnila i mobilní aplikaci po telefonu. Tedy jakési družstvo do kapsy a na cesty. Bylo by tudíž možné v kterémkoliv okamžiku nahlédnout do svého bytu, jak jsem na tom s platbami, co náš dům utratil, ko-

lik máme na fondu peněz a samozřejmě i aktivně měnit údaje a položky nájmů. Předsedové samospráv a společenství by mohli aktuálně na schůzích sledovat stavy fondů, platby, seznamy nájemníků a např. i stav zakázek. Cílem je, stejně jako svého času u bank, přejít od nepřehledného způsobu komunikace na ten elektronický, který je rychlejší, levnější a pohodlnější. Zbylo by více času na osobní kontakt v opravdu důležitých a složitých případech.

Jako další zdroj příjmů chceme zrekonstruovat nevyužitá nebytové prostory na Ladech v České Lípě na nájemní byty. Zatím se pokoušíme „překonat Mount Everest“ v podobě stavebního úřadu.

Po letech útlaku a hanění družstevnictví pochopila i vládnoucí garnitura, že lidem dnes nikdo nenabízí dostupné a důstojné bydlení a tak přišla s překvapivou myšlenkou na podporu družstevní výstavby. Takže možná začneme i s výstavbou dalších družstevních bytů. To je ale opravdu hudba budoucnosti.

Za 45letí historie našeho družstva se samozřejmě skrývá mnoho konkrétních tváří. Sluší se mluvit ale pouze o těch, kteří již z našich služeb odešli. Takže mi dovoluňte můj jeden velmi osobní výčet jmen lidí, kteří utvářeli dnešní moderní podobu.

První mě vždy napadne pan Jaroslav Tichna, tehdejší ředitel a později i předseda z „konsolidačního“ období družstva od roku 1995 do 2000. Díky jeho odvaze a morálnímu kreditu mohla vzniknout moderní podoba správy s dnešním organizačním členěním. Samozřejmě v tom nebyl sám. Měl podporu tehdejšího představenstva a kontrolní komise v čele s Ing. Pavlem Houskou. Následoval šťastný výběr ředitele správy v osobě Ing. Jiřího Kladníčka v letech 1997 až 2016 a nakonec i volba již dříve zmiňovaného předsedy družstva RNDr. Jiřího Bárty, od roku 2000 do roku 2017, kdy bohužel předčasně zesnul. V těchto letech mělo družstvo více jak půlku své existence osvědčené a morálně pevné manažery s jasnými představami a odhodláním zajistit všem družstevníkům bezpečné bydlení.

Koneckonců, přes všechny vize a plány je důvod existence družstva velmi prostý – zajistit všem svým členům spokojené bydlení. A k tomu bychom měli všichni přispět maximálním úsilím.

Takže nezbyvá než popřát družstvu mnoho dalších úspěšných let.

Rok 2020 – rok sdílení spotřeb tepla a teplé vody

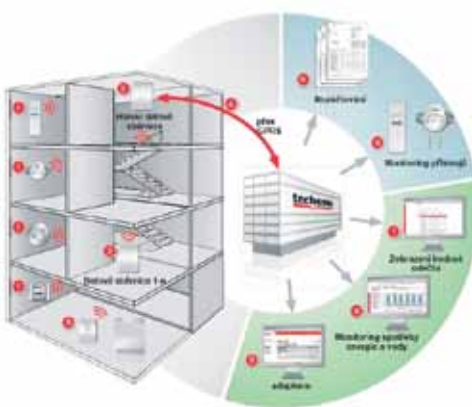
Když jsme v roce 2010 přešli povinně na rádiové vodoměry teplé vody a rádiové indikátory tepla v bytech, hlavní argument byla dostupnost odečtu bez nutnosti vstupu do bytu. Dalším, i když tenkrát ještě pouze teoretickým argumentem, byla možnost poskytnout všem v domě okamžitý internetový přístup k aktuálním i historickým údajům o spotřebě. Tenkrát šlo spíše o nadstandardní službu pro „fajnsmekry“. Znamenalo to instalovat systém bezdrátového sběru dat ze všech měřičů v domě a následně jej posílat do centrály firmy, která měřiče odečítá. V roce 2013 jsme oslovili sedm domů s nabídkou této služby, ale nebyl o ni zájem. Bylo totiž nutné investovat do zařízení plus platit měsíční paušál za sběr a přenos dat.

Současná oficiální politika EU v oblasti energetiky je snižování výroby energie a tím zamezení dalšímu globálnímu oteplování planety. Jednou z oblastí, kde se spotřebovává velké množství energie, je vytápění budov a příprava teplé vody. Snahou je proto omezit spotřebu této energie, aby se nemusela vůbec vyrobit. Aby se nemusela vyrobit, neměl by o ni být zájem. A aby o ni nebyl zájem, dáme lidem možnost kontrolovat si online svou spotřebu, porovnávat ji s tou loňskou a se zbytkem domu. Taková je aspoň teorie.

K tomu vyšla již v roce 2012 evropská směrnice, naposledy novelizovaná v roce 2018. V podstatě nařizuje členským státům přidat do své legislativy povinnost dálkových průběžných odečtů spotřeby tepla a teplé vody a umožnit

konečným spotřebitelům neomezený přístup k těmto údajům. První termín této povinnosti je říjen 2020 (údaje nejméně 2× ročně), konečný termín pak 1. 1. 2022, kdy musíme poskytovat údaje prakticky nepřetržitě.

Abychom mohli toto ustanovení splnit, musíme do všech domů s centrální dodávkou tepla a TV nainstalovat systém rádiového sběru dat z jednotlivých indikátorů na radiátorech a vodoměřích teplé vody. Znamená to osadit do 133 domů v 8 městech a obcích systému kontinuálního sběru dat. Firma Techem, náš výhradní dodavatel služeb v oblasti tepla a TV, má již několik let spuštěný pro tuto potřebu Techem Smart Systém (TSS). Systém je bezdrátový a skládá se z jednotlivých bateriových sběrnic dat a jedné hlavní sběrnic v domě, která data shromažďuje a předává do centra zpracování, v našem případě do výpočetního střediska firmy Techem. Životnost baterií je 10 let.



TSS a jeho komponenty

Pro lepší představu: jedna datová sběrnice dokáže sbírat data ze 14 bytů, a jedna hlavní sběrnice obslouží vždy celý dům. Odhadem nás čeká instalace více jak 400 datových a 133 hlavních sběrnic. Pro typizovaný dvouchodový dům se 46 byty to představuje náklad 22 000 Kč. Za provoz zařízení a správu portálu se platí 3 Kč za byt a měsíc a to v rámci ročního vyúčtování.

V současné době se připravuje novela české legislativy. Pokud bychom na ní chtěli čekat, mohli bychom instalovat sběr dat bez odsouhlasování na domech jako další zákonnou povinnost. Ztratili bychom tím ale možná až půl roku času. Zvolili jsme proto druhou možnost a to je odsouhlasit za družstevní část domů plošnou instalaci představenstvem již nyní a nechat ji postupně schvalovat na jednotlivých shromážděních vlastníků. Je to administrativně pracnější, ale můžeme začít s instalací systému sběru ihned. Je totiž pravděpodobné, že až bude legislativa schválena, vznikne kapacitní problém a firmy nebudou nápor zájemců zvládat. Dobu montáže do našich domů odhadujeme celkem na čtyři měsíce. Chceme být stejní optimisté jako europoslanci a věřit, že možnost kdykoliv se podívat na svou spotřebu a „tepelné chování“ pomůže snížit spotřebu energie a tím trochu chránit životní prostředí.

Vlastimil Kouřimský
vedoucí technického úseku
OSBD Česká Lípa

Personální změna na technickém úseku



Eva Reicheltová
bytový technik
OSBD Česká Lípa

Jedním z nejdůležitějších míst na správě družstva směrem k uživatelům bytů je určitě místo bytového technika. Tam chodíte, pokud máte jakýkoliv technický problém, něco nefunguje či se rozbilo na

společných částech domu. Nebo jenom potřebujete poradit, třeba i s něčím ve svém bytě. Samozřejmě hlavní náplň práce bytové techničky spočívá v zajišťování chodu domu po technické stránce. Od běžné údržby přes malé opravy až k akcím typu nová střecha či zateplení domu. Technik musí vše připravit, podle pravidel vybrat firmu, u větších akcí převzít práce, nechat proplatit a nakonec případně řešit reklamace. Pro technickou správu 370 domů v naší správě máme celkem čtyři takové bytové techničky, přesněji bytové techničky.

Takže každá z nich má na starosti zhruba 90 domů. Domy máme rozděleny podle jejich umístění do čtyř rajónů, z toho dva jsou v České Lípě. Jeden je sídliště Špičák od nemocnice až po silnici před gymnáziem a sídliště Lada. Druhý rajón představuje část Špičáku pod gymnáziem a zbytek domů v České Lípě. A právě pro tento rajón jsme od listopadu přijali novou bytovou techničku, paní Evu Reicheltovou, kterou vám tímto představujeme. A zároveň jí samozřejmě přejeme mnoho chuti a elánu do nové práce.

Rozpočet na rok 2020



Ing. Petr Mertin
ředitel a prokurista
OSBD Česká Lípa

Tak jako v minulých letech i letošní podzimní jednání shromáždění delegátů projednalo a schválilo rozpočet na příští rok. Rozpočet je číselným vyjádřením plánů, které chceme v příštím roce naplnit. Struktura a koncepce rozpočtu je téměř stejná jako loni. Výnosy z úroků v bance jsou rozpočtově určeny pro samosprávy. Polovina výnosů z vnitrodružstevních půjček a polovina zisků vzniklých z aktiv u obou správců aktiv je také rozpočtově určena k rozdělení samosprávám. Nově je v rozpočtu počítáno i s dividendou od Českolipské tepelárenské a. s. U investic realizovaných do nákupu směnky společnosti Arca Investments, a. s., je předpoklad dělení výnosu 50 % pro samosprávy a 50 % do hospodaření celého družstva.

Pokud se zaměříme podrobněji na rozpočet správy družstva, asi nejdůležitějším vzkazem je, že nemusíme a nebudeme pro rok 2020 zvyšovat správní poplatky u všech družstevních domů. V rozpočtu počítáme pouze s aplikací inflační doložky u příkazních smluv pro SVJ s právní subjektivitou. U těchto smluv byla cena upravena v první polovině roku 2018 a je na místě tuto cenu navýšit o část inflace za uplynulé období. Navýšení je propočítáno tak, že správní poplatek plánujeme navýšit o 5 Kč na částku 150 Kč bez DPH za byt a měsíc.

Pronájmy nebytových prostor patřily v minulosti mezi stabilní příjmy. To již není pravda a nejsložitější situace je již několik let v lokalitě Lada, kde jsou 4 nebytové prostory delší dobu neobsazeny. Dle schváleného záměru by ve třech z nich mělo vzniknout 8 bytových jednotek. V závěru letošního roku se nám podařilo do čtvrtého volného nebytového prostoru sehnat nájemce, kterým je firma OTIS a.s. Ta jej bude užívat jako zázemí pro své techniky. Nájem je uvažován jako dlouhodobý a vložené prostředky do úprav těchto prostor se nám formou nájmu vrátí do 10 let.

Mírný optimismus máme i v oblasti výnosů z úroků. Po letech, kdy nebylo

možné získat žádné úroky, se situace na trhu změnila a v tuto chvíli máme sjednán individuální úrok na spořicí účtu 1,2 % p.a. Vedle toho se nám podařilo obnovit produkt Cash pooling a díky němu jsou běžný účet družstva i běžné účty SVJ úročeny atraktivní sazbou, která je odvozena od celkové výše všech finančních prostředků v tomto produktu. Aktuálně je tato sazba ve výši 0,8 % p.a.

V rozpočtu bylo nutné reagovat na vývoj v ekonomice, který nadále signalizuje výrazný růst mezd v soukromém i státním sektoru. Toto se promítne do všech nákladů, kde je součástí ceny lidská práce. Na rok 2020 bylo schváleno navýšení objemu mzdových prostředků o 7 %.

Součástí schváleného rozpočtu je i změna související s financováním nákladů na pověřenou osobu GDPR. Tato činnost přechází na představenstvo a s tím i prostředky k tomu určené. Konkrétně bude tyto činnosti vykonávat předseda představenstva.

Celkové náklady správy pro rok 2020 jsou schváleny ve výši 25,9 mil. Kč. Výnosy jsou naplánovány ve výši 26,4 mil. Kč. Předpokládaný zisk správy je 503 tis. Kč. Za celé družstvo očekáváme v roce 2020 zisk ve výši 2,5 mil. Kč.

Vývoj dluhů v roce 2019

První polovina roku 2019 se vyvíjela velmi dobře a dluhy v tomto období nestoupaly. Při vyúčtování za rok 2018, v červnu 2019, byly započteny přeplatky na dluhy a došlo k poklesu celkové výše dluhů až pod 3 mil. Kč.

Během roku 2019 došlo ke snížení objemu dluhů, ačkoli stoupl počet dlužníků. Z toho je patrné, že klesá průměrný dluh na jednoho dlužníka. Na počátku roku byla průměrná výše dluhu 11 tis. Kč. Ke konci září tato hodnota klesla pod 9,5 tis. Kč.

V kategorii dluhů nad 30 tis. Kč však průměrná výše dluhů stoupla ze 70 tis. Kč na 73 tis. Kč. V této kategorii se většinou nacházejí klienti s velkými problémy s platební kázní. Vymáhat dluhy u vlastníků je komplikovanější a zdouhavější, lze to vyčistit i v této kategorii. Nejen že je zde 14 vlastníků oproti 11 nájemcům, ale i průměrná výše dluhu u vlastníků představuje částku 85,5 tis. Kč, u nájemců je průměrná výše dluhu 58,3 tis. Kč. Podí-

váme-li se na tuto skupinu ještě z jiného úhlu, zjistíme, že do této skupiny propadl každý 445. nájemce. U vlastníků je to každý 132. Platební kázeň u nájemců je tedy výrazně lepší a výše dluhů menší. Co je příčinou těchto odlišností? Především je to obava nájemců z vyloučení a ztráty práva nájmu, což je významným nástrojem k udržení lepší platební kázně. Naopak u vlastníků tato obava není tak silná u plateb za bydlení, které platí do družstva, ale u splátek hypotečního úvěru, pokud si vlastníky byt pořídili na úvěr. Pořadí priorit plateb u vlastníka je tedy jiné a vymáhání těchto dluhů je daleko složitější a ne vždy úspěšné.

Sledujeme a vymáháme dluhy i ve společenstvích vlastníků v naší správě. Lze konstatovat, že společenství vzniklá z našich samospráv mají dlužníků méně a dluhy menší oproti společenstvím, která k nám přišla od jiného správce. Průměrná výše dluhu na jednoho vlastníka je 18,5 tis. Kč u „cizích“ SVJ a „pouze“

6,2 tis. Kč u SVJ vzniklých z našich samospráv. I v těchto skupinách sledujeme kategorii dlužníků s dluhy nad 30 tis. Kč. U cizích SVJ je průměrná výše dluhu 120 tis. Kč a u našich SVJ je to 68 tis. Kč. K 9/2019 evidujeme ve všech společenstvích 258 dlužníků s celkovou výší dluhů 2,5 mil. Kč. Tyto dluhy v průběhu roku 2019 neklesly, ale naopak nepatrně stouply.

I přes všechny komplikace při vymáhání dluhů je možné konstatovat, že v současné ekonomické situaci je objem dluhů velmi nízký a atakuje jakési pomyslné dno. V minulosti byly dluhy pod hodnotou 4 mil. Kč v roce 2005 a v roce 2008. Současná nízká nezaměstnanost a tři roky trvající růst mezd zvyšují kupní sílu všech obyvatel. Je tedy snadnější udržet rodinný rozpočet vyrovnaný a mít všechny závazky řádně uhrazené.

Ing. Petr Mertin

Aleje Českolipska

Anketa nazvaná Aleje je rok od roku populárnější, nominují do ní občané a občané v ní také mohou hlasovat. Pravidelné zastoupení v ní mají stromořadí z Českolipska a v roce 2017 si alej na Staré Husí cestě u Dřevčic odnesla celkové republikové vítězství. Byla nově osázena starými odrůdami ovocných dřevin – jabloněmi, hrušněmi, slivoněmi, třešněmi a višněmi. Asi právě tento počin party nadšenců podpořený městem Dubou hlasující zaujal.

Ani tento rok nejsou českolipští kandidáti bez šancí. Již tradičním účastníkem je Valdštejnská alej v Zahrádkách. Svě obdivovatele hledá i lipová alej doprovázející křížovou cestu nad Cvikovem. Lipová je i alej spojující kapli a zámek ve Sloupu v Čechách.

Mezi mladá stromořadí, která teprve nabudou na působivosti, patří lipový reprezentant Chotovic vysazený z peněz programu na obnovu alejí.

Nedalo mi to, a také jsem se do soutěže zapojil. Navrhl jsem habrové stromořadí nacházející se před dětským hřištěm v Zahrádkách (tato obec má tak mezi nominovanými dvě železka v ohni). Původní habrová alej, která byla po čtyřicet let zanedbávána, sloužila jako přirozená střecha panského kuželníku. Jak jsem se dočetl na informačních cedulích, byla tato lokalita vyhlášena evropsky významnou a to i díky tomu, že zde žijí dva vzácné druhy brouků, konkrétně páchník hnědý nebo kovařík rezavý. Od roku 2013 se obec snaží o revitalizaci, jak sázením nových stromů, tak ořezáním vysokých korun.



Alej v Zahrádkách

Malou procházku do této aleje můžete spojit s prohlídkou několika dalších zajímavostí. Ve vnějším zámeckém parku jsou nově instalovány dřevěné sochy ze jména zvířat, směrem k silnici se rovněž nachází skalní byt. Pokud půjdete po červené značce dál, objevíte i další upravené pískovcové skály a dojdete až do Karby či dokonce až do údolí Pekla. Rovněž podejdete sto třicet let starý železniční most, který se vypíná až 25 metrů vysoko nad potok.

Mimochodem – pokud byste chtěli pro některou z alejí hlasovat, ať pro tu „mou“, pro některou z Českolipska nebo pro úplně jinou, stačí do googlu zadat heslo Alej roku. Hlasování je vícestupňově chráněno, takže počítejte s tím, že budete muset prozradit svůj email a své telefonní číslo.

Ale ještě k alejím, které byly nominovány v minulých letech, ať je přehled co nejkomplexnější.

Kromě Valdštejnské byla v roce 2018 nominována i javorová alej k hradu Houska. V roce 2017 se síly netřítily a z Českolipska byla nominována jen již zmíněná, vítězná alej v Dřevčicích.

V roce 2016 se Liberecký kraj prezentoval jen březovou alejí u Jilemnice. Roku 2015 se hodně angažovali milovníci přírody z Frýdlantska – ve finále měli čtyři kousky. Od nás nic.

V roce 2014 nás reprezentoval tradiční účastník – Valdštejnská alej v Zahrádkách. Rok před tím další letošní nominovaný – lipová alej cvikovského vrchu u Cvikova. Podpořena byla rovněž lipovou kráskou od Lemberka a většinou stejný druh stromu tvoří i stromořadí v obci Okna (doplněn je několika javory). I v roce 2012 se o svou přízeň prala Valdštejnská klasika, ale také dvě aleje ze Sychrova.

A jsme u prvního ročníku – to byla nominována pro změnu alej ze Sloupu. Ale také kaštanka mezi Slunečnou a Kamenickým Šenovem.

Hlasovat se dá do začátku ledna, poznávat krásné stromy se dají po celý rok.

Mgr. Milan Bárta

Autor je redaktorem regionálního internetového zpravodaje www.i-noviny.cz, kde naleznete další tipy na výlet a spoustu dalších zajímavých informací.

• „Nepodporujeme myšlenku bývalého vedení města postavit bazén u Sportareálu. Zároveň zatím nechceme pro koupaliště vykupovat cizí pozemky, snažíme se využít těch, které máme. Přírodní areál Dubice má pro koupaliště veškeré zázemí, parkoviště, navíc tam již nyní fungují atrakce pro děti a také velmi oblíbený vlek na vodní lyže. Umístěním venkovního bazénu s čistou vodou do tohoto místa bychom tak jen vhodně doplnili nabídku služeb v tomto již dnes skvěle fungujícím areálu“, prohlásila na téma venkovního koupaliště v České Lípě starostka města Jitka Volfová.

• Městská policie Česká Lípa má opět strážníka, který oficiálně smí sloužit se psem. Francouzský beauceron Lancelot získal osvědčení o způsobilosti k použití. Během zkoušek musel Lancelot projít disciplínami jako je poslušnost, obrana, vyhledávání v terénu nebo likvidace výtržností.

• Kromě návrhu zakázky na zadržování dešťové vody českolipští radní na svém jednání 3. září odsouhlasili také zadávací podmínky pro první fázi revitalizace zelené plochy v ulici 5. května. Tam chce město ještě letos vybudovat chodníky s veřejným osvětlením a zpevněné plochy s lavičkami. Předpokládané náklady na tuto veřejnou zakázku jsou 1,7 mil. Kč.

• Česká Lípa se stane členem spolku Lužické a Žitavské hory. Roční členský příspěvek města je 100 tisíc Kč.

• Laureáty ceny Poděkování starostky v roce 2019 jsou: Ing. Václav Merhulík (dlouholetý ředitel Katastrálního úřadu), MUDr. Jaroslav Popelka, Petra Stýblová (pracovnice v oblasti sociálních služeb), Václav Ješeta (bývalý fotbalový brankář a trenér), Marie Březinová (zdravotní sestra), Mgr. Tomáš Hoskovec (učitel gymnázia, zakladatel Školy rocku).

• Historicky první držitelkou ocenění Českolipský výrobek roku je Michaela Bílková z České Lípy, která ocenění získala za svůj jahodový extra džem s bezovým květem. V prvním ročníku soutěže zvítězil džem, který paní Bílková prodává pod značkou „Moje marmeláda“, v konkurenci dalších více než devadesáti přihlášených výrobků.