

SLOVO PŘEDSEDKYNĚ



Žaneta Kolářová
předsedkyně představenstva
OSBD Česká Lípa

Vážení družstevníci a čtenáři Zpravodaje, v květnu letošního roku končí 5leté funkční období statutárního orgánu družstva a kontrolní komise dle Čl. 54 Stanov OSBD Česká Lípa. Volby nového statutárního orgánu družstva a kontrolní komise se uskuteční na jarním shromáždění delegátů dne 28. 5. 2020. Představenstvo je podle Stanov OSBD Česká Lípa sedmičlenné a kontrolní komise pětičlenná. K představenstvu by měli být zvoleni 2 náhradníci, ke kontrolní komisi

1 náhradník. Větší část členů obou orgánů již avizovala, že chtějí znovu kandidovat a v práci v obou orgánech dále pokračovat. Kandidáty mohou navrhnout podle volebního řádu členské schůze samospráv, delegáti a představenstvo. Volba na shromáždění delegátů je podle volebního řádu tajná a zvolen je ten kandidát, který obdrží alespoň 3/5 hlasů přítomných delegátů.

Nově zvolení členové představenstva v návaznosti na práci stávajícího představenstva vstoupí do období nových legislativních změn, tj. schválené novely zákona o obchodních korporacích a novely občanského zákona v oblasti bytového spoluvlastnictví, které významně vstoupí i do úprav stanov našeho družstva.

Na programu jednání shromáždění delegátů bude taktéž výroční zpráva družstva, jejíž hlavní součástí je řádná roční uzávěrka roku 2019 a rozdělení zisku družstva. Vzhledem k významnosti bodů programu shromáždění delegátů předpokládám většinovou účast členů nejvyššího orgánu družstva.

OBSAH:

- Str. 1** Slovo předsedkyně
Oznámení
- Str. 2** Ohlédnutí za rokem 2019
Poděkování
- Str. 3** Změny zákona o obchodních korporacích
Chystaná novela občanského zákona
- Str. 4** Požární ochrana na bytových domech OSBD v roce 2019
- Str. 5** Nový formát televizního vysílání
Usnesení představenstva
- Str. 6** Vyúčtování zálohových plateb za rok 2019
Pojištění domu od roku 2020
- Str. 7** Personální změny na správě družstva
Co je nového na našich internetových stránkách
- Str. 8** Nejbližší etapy polské svatojakubské cesty
Zprávičky

OZNÁMENÍ

Oznámení o uzavření družstva pro veřejnost

Vážení družstevníci a klienti, z důvodu vyhlášení nouzového stavu v České republice a v souvislosti se snahou o ochranu zdraví našich zaměstnanců jsme přijali následující opatření:

- 1. S platností od 16. 3. 2020 jsou zrušeny úřední dny a do budovy správy družstva je povolen vstup pouze zaměstnancům a domluveným návštěvám.**
- 2. Pokladna nebude přijímat ani vyplácet platby v hotovosti.**

Tato opatření platí do odvolání podle aktuálního vývoje situace v ČR.

Abychom co nejvíce zachovali rozsah našich služeb, přecházíme plně na elek-

tronickou a telefonní komunikaci, a to **bez ohledu na úřední den.** Většinu běžných úkonů lze totiž vyřídit touto cestou, a to buď pomocí našich internetových stránek, nebo vyplněním zaslaných formulářů. Pokud platíte měsíční předpis v hotovosti u nás na pokladně, lze jej zaplatit buď na náš účet, nebo hotově ve vedlejší budově banky ČSOB. Pokud potřebujete předat písemnost, tak kromě pošty je možné jí vhodit do naší poštovní schránky, umístěné na budově správy (ve vstupu pro zaměstnance), případně do schránek OSBD v Novém Boru, Stráži pod Ralskem a České Lípě. Přesné umístění Vám sdělí bytový technik.

Jsmo připraveni řešit elektronicky Vaše požadavky a odpovídat na Vaše dotazy. V případě žádosti Vám sami zavoláme

zpět, abyste nemuseli hradit zvýšené telefonní poplatky.

V případě nutnosti a nezbytnosti jsou samozřejmě naši zaměstnanci připraveni k osobnímu jednání. Zvažte však i s ohledem na svou vlastní bezpečnost nutnost osobní návštěvy.

Veškeré telefonní a mailové kontakty na jednotlivá oddělení a zaměstnance družstva najdete na našich stránkách www.osbd.cz.

Zde jsou nejzákladnější kontakty:

E-mail: info@osbd.cz

Telefon ústředna: 487 809 811

Věříme, že tímto opatřením zajistíme zachování všech základních funkcí družstva.

Zasedání jarního shromáždění delegátů se bude konat ve čtvrtek 28. 5. 2020 v 15:30 hod v sále Penzionu Lípa na sídlišti Špičák v České Lípě. (bývalý hotel Lípa, 28. října 2707, Česká Lípa)

Ohlédnutí za rokem 2019



Ing. Petr Mertin
ředitel a prokurista
OSBD Česká Lípa

Ještě nikdy jsem při hodnocení předešlého roku neměl tak rozporuplné pocity. Rok 2019 lze považovat za velmi úspěšný rok, ale také rok, kdy na nás dolehly kontroly některých orgánů státní správy a výsledky kontrol skončily vyměřením pokut. Abych mohl tento článek zakončit pozitivně, začnu tou stinnou stránkou roku 2019.

Na základě oznámení byly zahájeny kontroly septiků a následně i provozu čistíček. Jednalo se o více vesnických lokalit a do dnešního dne nejsou všechny kontroly uzavřeny. Tato kauza se objevila i v médiích a kdo jste ji zaregistroval víte, že nebyla zrovna pozitivní. Pozitivní je na tom z dnešního pohledu to, že všechny problematické lokality jsme ihned začali řešit. V letošním roce bude možné konstatovat vyřešení letitých problémů se starými septiky, které jsme zdědili. Všechny septiky nám byly předány jako součást pozemků tvořící jeden funkční celek s domem. Pozemky jsme získali bez-

úplatně od státu, ale jednalo se spíše o „danajský dar“.

Další nepříjemná kauza se týkala zaslepení budek pro rorýsy před omýváním fasády domu. Pochybení nastalo tím, že příslušná pracovnice opomenula učinit dotaz na orgán státní správy. Zaslepení provedla firma, se kterou spolupracujeme pravidelně. Před samotným zaslepením byla provedena kontrola, zda jsou jednotlivé budky prázdné. Ačkoli je ze závěru kontroly patrné, že nedošlo k žádným škodám na kolonii rorýse obecného, i tak byla naše pracovnice „ohodnocena“ za své jednání pokutou z odboru životního prostředí.

Chtělo by se říci, že už je toho dost, ale do třetice ještě musím zmínit kontrolu hasičů, která proběhla na některých domech a na dvou z nich byla vyměřena pokuta za nedodržování předpisů požární ochrany. Hlavní pochybení byl botník v únikové cestě, papírové obrázky na stěnách požárního schodiště, vysoko umístěné hasicí přístroje a klímem zablockované požární dveře.

Rok 2019 byl jedinečný i z pohledu zakládání SVJ. Ještě v žádném roce nedošlo k založení tolika SVJ jako tomu bylo loni. S ohledem na novou legislativu bylo nutné založit 21 společností vlastníků s právní subjektivitou. K tomu se váže další „prim“, kterým je počet SVJ, ve kterých jsme statutárním orgánem a na domě jsme ustanovili funkci domovníka. Takových společností bylo na konci roku 26. Z nich ve 2 má družstvo většinový spoluvlastnický podíl a v 17 má naopak menšinový

spoluvlastnický podíl. U zbývajících 7 společností nemá družstvo žádný spoluvlastnický podíl, a přesto si vlastníci bytů zvolili družstvo jako svůj statutární orgán.

Z ekonomického hlediska byl rok 2019 velmi pozitivní. Obdrželi jsme první dividendu od ČESKOLIPSKÉ TEPLÁRENSKÉ a.s. ve výši 2,4 mil. Kč. Podařilo se pro družstvo i SVJ vyjednat velmi výhodné úročení finančních prostředků v bance ČSOB a.s. a na úrocích realizovat zisk ve výši 1,7 mil. Kč. Celý rok jsme s úžasem pozorovali kladná čísla, která nám byla reportována od obou našich správců aktiv. Výsledek za obě portfolia přesahuje zisk 6,5 mil. Kč. Spolupráce s investiční skupinou Arca Investments, a.s. přispěla do našeho zisku za rok částkou přesahující 1,5 mil. Kč.



V oblasti nákladů byl dodržen rozpočet, a tak se veškerá uvedená pozitiva objeví v zisku družstva za rok 2019. Konečná čísla budou předložena na shromáždění delegátů v květnu 2020. Již teď je ale jasné, že zisk, který budou delegáti schvalovat a rozdělovat, bude mimořádný.

Děkujeme Jindřiško

Jak je uvedeno na jiném místě Zpravo-daje, Jindřiška Půlpánová se rozhodla opustit naše řady zaměstnanců správy družstva a ve větší míře si užívat zaslouženého důchodu. Nestává se to často, že naše řady opouští člověk, který v našem družstvu zanechává tak významnou pracovní i funkcionářskou stopu.

V posledních letech jste se s ní setkávali při vyřizování pojistných událostí, řešení personálních záležitostí samospráv, nebo při nějaké vnitřní kontrole. Pojistné události jsme od roku 2020 předali k vyřizování Martině Kouřimské a ostatní agendu přebírá na jiném místě zmiňovaná Pavla Vaňková.

Jindřiška Půlpánová je členkou družstva od roku 1981. Několik volebních období



Zasedání představenstva v roce 2001

byla členkou kontrolní komise a především byla místopředsdkyní kontrolní komise, která se zasloužila o odvolání vedení družstva na jaře v roce 1995.

Následně se stala předsdkyní kontrolní komise a spolutvůrcem nového moderního družstva, jak ho známe dnes. V roce 2000 se stala členkou představenstva a od roku 2004, kdy svou funkci ukončila, se stala zaměstnancem správy družstva na pozici vnitřní kontroly. Dále působí ve funkci předsdkyně samosprávy, a to již od roku 1987 a nově i v roli domovníka na sousedním společenství vlastníků jednotek. Z výčtu toho všeho je jasné, že družstvo je její srdeční záležitostí.

Určitě se budeme v budoucnu setkávat při různých příležitostech, přesto bych Ti rád Jindřiško na tomto místě poděkoval za vše, co jsi pro naše družstvo udělala.

Změny zákona o obchodních korporacích



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

Začátkem letošního roku byl schválen zákon č. 33/2020 Sb., který novelizuje původní zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“). O jaký zákon se vlastně jedná? Mluvíme zde o právním předpisu, který v roce 2014 nahradil původní obchodní zákoník z roku 1991. Pro bytová družstva se tedy jedná o důležitý právní předpis upravující celou řadu pravidel v družstevním bydlení. Jaké podstatné změny nám novela zákona přináší? Předně zde dochází k úpravě názvosloví volených orgánů jako jsou např. představenstvo či kontrolní komise. Nově již o nich budeme mluvit jako o „členech voleného orgánu“. Ti budou i nadále povinni přistupovat k výkonu své funkce s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí. S touto funkcí souvisí i novela tzv. „členské žaloby“, která přináší nová pravidla. U volených orgánů nesmíme také zapomenout na novelizovanou úpravu pravidel při odstoupení z výkonu funkce, upřesnění smlouvy o výkonu funkce či zjednodušení mzdy nebo plnění osobě blízké. Novela zákona nám mimo jiné přináší i nový způsob ukončení členství, který nastává okamžikem schválení od-

dlužení. Jedná se o případy ukončení členství v tzv. „osobním bankrotu“. Díky tomuto způsobu ukončení členství bude možné prodávat družstevní podíl insolvenčního dlužníka, což prakticky znamená vyklizení a prodej družstevního bytu. V případě obnovení členství u zrušeného konkurzu se bude nově vyžadovat „projev vůle“ bývalého člena družstva, který do konkurzu vstoupil. Všechny výše uvedené změny budou muset bytová družstva zavést do svých stanov nejpozději do 1. 1. 2022.

Mimo tuto již schválenou novelu ZOK je v současné době projednávána doprovodná novela, která by měla nabýt účinnosti od 1. 7. 2020. Co nám tato doprovodná novela přináší? Předně již bude možné měnit stanovy družstva 3/4 většinou všech členů. Jedná se o velice důležitou záležitost, neboť od roku 2014 bylo možné měnit stanovy pouze se 100% souhlasem všech členů družstva, což bylo u velkých (několikatisícových) bytových družstev téměř nemožné. V předkládané novele se dále (u malých bytových družstev, což není ovšem náš případ) ruší povinnost evidence informační desky družstva na internetových stránkách. Na informační desce se totiž vyvěšují důležité informace družstva včetně základních dokumentů a pozvánek k zasedání nejvyššího orgánu. Jak již ovšem bylo výše řečeno, pro naše bytové družstvo se v tomto ustanovení nic nemění, což znamená, že i nadále budeme tyto informace vyvěšovat na našich internetových stránkách.

Co se týče samotných práv členů družstva, tak zde dochází k omezení výpisu seznamu členů družstva. O co se vlastně jedná? Podle současné právní úpravy měl každý člen družstva právo na úplný seznam všech členů družstva. Navrho-

vanou novelou by tomu tak již nemělo být. Člen družstva by tak mohl získat pouze část seznamu, která se ho bezprostředně týká. Pokud by ovšem prokázal právní zájem nebo souhlas dotčeného člena (tzn. pouze s písemným ověřeným podpisem), tak by i nadále měl právo na rozšířenější seznam členů družstva. Předpokládaná novela také mění postup při vylučování členů družstva. Zde bude moci vylučovaný člen (po rozhodnutí o vyloučení) již rovnou podávat žalobu k soudu. Tím by odpadl současný právní postup podaných námitek k nejvyššímu orgánu družstva, což znamená, že by se celé řízení mohlo o něco zrychlit. Mimo výše uvedené novela připouští omezení počtu plných mocí pro zastupování člena na zasedání členské schůze. Každý člen družstva se totiž může nechat zastoupit plnou mocí na zasedání členské schůze. Novela už umožňuje omezit počet plných mocí pro jednoho zmocněnce. Tak již v bytových družstvech nebudou nastávat situace, kdy jeden hlasující zástupce (mající několik plných mocí) ovlivní důležitá usnesení celého domu. Stanovy družstva budou moci současně určit, že zmocněncem pro zastupování člena může být pouze člen družstva, a nikoliv cizí osoba, jak tomu bylo doposud. Pokud mluvíme o důležitých změnách v ZOK, tak zde nesmíme zapomenout na možnost výplaty zisků členům bytových družstev, která zde již platila před rokem 2014. Provést výplatu zisků však nebude tak jednoduché, jak bychom si mohli představit, neboť i nadále zde budou různá omezení a limity stanovené zákonem a stanovami družstva. Tento kratičký výtah z novelizovaných změn je pouze „ochutnávkou“ následujících změn, které nás čekají. Tolik asi prozatím k některým změnám v ZOK.

Chystaná novela občanského zákona

Pokud mluvíme o připravovaných změnách zákonů v bytové problematice, tak zde nutně nesmíme zapomenout na chystanou novelu zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákona. O jakou novelu se vlastně jedná a od kdy by měla platit? Novela by měla začít platit od 1. 7. 2020 a dotýká se jak samotných vlastníků bytových jednotek, tak i společenství vlastníků, jako právnických osob. Nově bude muset vlastník bytu předem oznamovat stavební úpravy v bytě, kterými by mohl ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.

Současně bude také povinen předem oznamovat jakékoliv podnikání nebo činnosti v bytě, které by mohly dlouhodobě vést k porušování klidu a pořádku v domě. Novela také upravuje přechod dluhů u vlastníků bytů či nucený prodej bytu „neposlušného vlastníka“ v domě. Soud už tak bude moci rovnou nařizovat prodej vlastnického bytu, kde vlastník i přes písemnou výstrahu porušuje své povinnosti či znemožňuje výkon práv ostatních spoluvlastníků v domě. Co se týče svolávání shromáždění vlastníků, tak zde zákonodárce zavádí nový

institut náhradního shromáždění. K jeho uskutečnění bude stačit nižší účast, a to více než 40 % všech vlastníků v domě. Novela zákona také upravuje přezkum usnesení shromáždění vlastníků, a to soudní cestou. Důležitou změnou je možnost úpravy stanov bez notářského zápisu. Účast notáře bude nutná pouze při zakládání společenství vlastníků, nebo pokud to budou požadovat samotné stanovy společenství. Novela nám mimo výše uvedené přináší celou řadu změn, kterými se budeme i do budoucna zabývat.

Zpráva o stavu požární ochrany na bytových domech OSBD za rok 2019



Vlastimil Kouřimský
vedoucí technického úseku
OSBD Česká Lípa

Starost o požární bezpečnost domů patří k základním povinnostem každého zodpovědného správce bytového fondu. Navíc, což se obecně příliš neví, každý člen družstva, každý vlastník bytu, nájemník i podnájemník bydlící v domě, má povinnost dodržovat požární předpisy. Povinnost je zakotvena ve stanovách družstva, stanovách každého společenství vlastníků, domovním řádu a nakonec i v občanském zákoníku. Nemělo by to proto být tak, že správa družstva si provádí kontroly a odstraňuje zjištěné vady jaksi sama pro sebe. Mělo by jít o společný zájem všech, tedy správy družstva i lidí bydlících v domě, bez ohledu na typ vlastnictví bytu. Nájemní i vlastnický byt totiž umí hořet úplně stejně.

Rok 2019 byl prvním rokem, kdy požární kontroly a prevenci prováděla pouze firma JMK s.r.o. Česká Lípa. To znamená, že všechny kontroly byly provedeny v jednu dobu a při jedné návštěvě domu. To šetří čas zástupcům domu a náklady za zbytečné přesuny a ztrátové časy, jak jsem psal již v loňském článku.

V loňském roce jsme se snažili průběžně odstraňovat veškeré technické závady vyplývající z kontrol. Po kontrole byly vždy všechny zjištěné závady zadány k odstranění externím firmám. Zástupci samospráv si začínají zvykat na podpísané archy s potvrzením od uživatelů bytů, že požární závady odstraní nebo že souhlasí s likvidací odložených věcí. Přes úvodní nesouhlas až odpor se nakonec novým požadavkům většina přizpůsobila. Předpokládáme, že každoročním opakováním většinu odložených věcí a překážek v únikových cestách postupně odstraníme.

Největším problémem vedle tradiční likvidace uložených předmětů ve sklepích

a únikových cestách je nově nízký tlak a průtok vody v hydrantech. Za rok 2019 máme takto nevyhovujících 41 hydrantů na 24 domech. Jde o vesnické lokality a malobytové domy a ne vždy je řešení jednoduché či dokonce možné. Pokud je nevyhovující stav způsoben špatným stavem nebo stářím potrubí, je řešení relativně jednoduché, i když občas drahé. Pokud ale uděláme na straně domu vše a stav se přesto nezlepší, je jasné, že problém není v domě. Pak nastává složitá jednání s dodavatelem vody o vhodné velikosti patních vodoměrů či dokonce o tlaku dodávané vody. Bohužel dodavatel vody má jiné předpisy a normy pro dodávku vody než jsou požární předpisy a tvrdí, že má vše v pořádku. Těžko se dohadovat, zvláště pokud je to dodavatel v monopolním postavení.

A teď požární ochrana v číslech: v loňském roce bylo provedeno celkem 368 komplexních požárních kontrol na 213 domech družstva a 155 domech SVJ. Přechodem na jednoho dodavatele služby již nerozlišujeme kontrolu hydrantů, hasicích přístrojů, suchovodů, požárních uzávěrů a preventivní prohlídky. Vše se děje při jedné návštěvě a je obsaženo v jedné kompletní zprávě. Celkem jsme do kontrol požární techniky a do preventivních požárních prohlídek investovali za loňský rok 1 098 017 Kč. V této částce nejsou zahrnuty náklady za odstranění zjištěných vad a za opravy požární techniky.



Od začátku roku došlo k 11 nahlášeným případům odcizení hasební techniky v hodnotě 17 951 Kč. Proti roku 2019 jde o nárůst (loni 5 případů), ale i tak se po-

čet krádeží proti minulosti díky značení proudnic a hadic výrazně snížil. Všechny samosprávy jsou proti krádeži pojištěny, spoluúčast činí 100 Kč za jednu pojistnou událost, plnění pojišťovny tedy bylo 16 851 Kč.

Za rok 2019 bylo hlášeno 7 výjezdů (zá-sahů) Hasičského záchranného sboru do pěti domů družstva a dvou společenství vlastníků v naší správě. Všechny případy byly zaviněny uživateli bytů, škody na společných částech domů hradila pojišťovna. Šlo naštěstí vždy o drobná zahoření bez větších škod či ohrožení zdraví. V loňském roce proběhly požární kontroly ze strany HZS Libereckého kraje na šesti



Zjištěná závada z požární kontroly

samosprávách a na čtyřech společenstevních vlastníků. Na jedné samosprávě a jednom SVJ nám zástupce HZS vyměřil pokuty v celkové výši 1 500 Kč. Důvodem byly předměty v únikových cestách (obrázky, botník, květiny), ručně zablokovávané protipožární dveře na chodbě a nevhodně zavěšené ruční hasicí přístroje. Jde zřejmě o první dva případy udělených pokut a měli bychom si z toho vzít ponaučení. Je jasné, že se snižuje hranice tolerance ze strany kontrolních orgánů a že naše kampaň na odstraňování všech předmětů z únikových cest má smysl a musí pokračovat. Stačí si uvědomit, kolik tragických požárů bytových domů loňský rok přinesl. Pokuty zaplatí domy, ale pokud dokážeme identifikovat konkrétního viníka, budeme částku vymáhat od něj. Budiž to výstraha pro všechny, kteří podceňují nebezpečí překážek na chodbách a shromažďování hořlavých materiálů ve sklepích. Příští pokuty mohou být citelnější. Ale hlavně se může stát, že nevhodná překážka v únikové cestě bude znamenat rozdíl mezi bezpečným únikem ze zakouřeného prostoru a ohrožením zdraví či dokonce života.

Koukáme na nový formát televizního vysílání

Loni v létě jsem psal obecný článek o tom, jak musíme všichni postupně přejít na příjem nového formátu televizního vysílání. Vysvětloval jsem, co můžeme udělat my na straně společné televizní antény (STA) a co musíte udělat vy se svými TV přijímači. Ten článek byl obecný zejména z důvodu nedostatku informací, jak a v jakých termínech bude přepojování probíhat. V té době vlastně nebylo až tak jasné, co nás čeká. Nyní už to jasné je a není to jednoduché.

Do konce ledna 2020 v našem regionu vysílaly 4 multiplexy na původním formátu DVB-T a k tomu dva tzv. přechodové multiplexy v novém formátu DVB-T2. Naší oblast pokrývají vysílače Buková hora u Ústí nad Labem a Ještěd v Liberci. Od ledna do dubna docházelo a stále dochází postupně k vypínání původních formátů a k zapínání těch nových. Někde mezitím se ještě vypínají i ty dva přechodové multiplexy. Bohužel, původní a nové vysílání se vždy neodehrává na stejných kanálech.

Co to znamená pro STA? Každý multiplex potřebuje vlastní kanálovou vložku, takže ke čtyřem původním vložkám a dvěma přechodovým se musí někde přidat ještě další na definitivní nový formát. Jsou k tomu dva důvody – jeden je kvůli

kontinuitě televizního příjmu (to platí pro všechny), druhý kvůli nemožnosti přeladit původní vložku na jiný kanál (to platí pouze pro některé). Takže pokud někomu připadá celý proces přechodu chaotický, komplikovaný a drahý, pak má možná pravdu, ale brečí na špatném hrobbě. Jsme tak trochu vláčeni okolnostmi a nuceni reagovat na pravidla nastavená ze strany státu.

V první fázi jsme do domů museli instalovat další dvě vložky pro příjem přechodových multiplexů a zároveň zachovat původní čtyři pro příjem starého formátu. V té době ještě nebylo známo, na kterých kanálech budou vysílat nové definitivní multiplexy, takže jsme nemohli v předstihu instalovat vhodné přijímací zařízení. Teprve po oficiálním zveřejnění vysílacích kanálů jsme mohli ve druhé vlně doinstalovat další vložky tak, aby nedošlo k přerušení příjmu TV signálu na domě. Pokud některý dům instalaci odmítl (z důvodu vyšších nákladů), musí si počkat na přeladění původních vložek. A to ještě v některých lokalitách musíme měnit i samotné antény, případně provádět další úpravy rozvodů.

Co znamená nový formát vysílání pro diváky? Družstvo jako správce domu se postaralo a postará o to, abyste měli nový

formát vysílání k dispozici v zásuvce STA v každém bytě, nic víc nemůžeme. A je na vás, jak se na příjem nového formátu připravíte. Buď si musíte pořídit set-top box nebo rovnou novou televizi, která nový formát umí. V žádném případě úpravy STA na domě neznamenají, že jsme vám zajistili příjem televize bez nutnosti úprav na vaší straně.

Doporučujeme sledovat i informační kampaně na jednotlivých programech, které vždy v předstihu oznamují vypínání konkrétního multiplexu. Kdykoliv se vám některý program ztratí, je potřeba nejdříve spustit na vašem televizoru či set-top boxu automatické ladění stanic, teprve následně zjišťovat v domě, co se děje.

Celý kolotoč vypínání a zapínání by měl skončit na konci dubna, kdy by se měl vysílat již pouze nový formát DVB-T2.

Přesné termíny vypínání a zapínání jednotlivých multiplexů včetně konkrétních programů najdete na internetových stránkách Českého telekomunikačního úřadu nebo na stránkách všech větších internetových obchodů s elektronikou.

Vlastimil Kouřimský

vedoucí technického úseku

OSBD Česká Lípa

PŘEDSTAVENSTVO

Na 51. zasedání dne 17. 12. 2019 představenstvo:

- vzalo na vědomí čerpání rozpočtu volných orgánů za 11 měsíců roku 2019 a přehled rozdělení volných finančních prostředků družstva,
- vzalo na vědomí zprávu o velkých opravách bytových domů v roce 2019,
- schválilo termíny zasedání a programy jednání představenstva pro I. pololetí 2020,
- stanovilo navýšení poplatků za neprovedený úklid na samosprávách pro rok 2020 dle domovního řádu Čl. 4, na sankci 200 Kč za malý úklid a 300 Kč za velký úklid.

Na 52. zasedání dne 28. 1. 2020 představenstvo:

- vzalo na vědomí uzavření kolektivní smlouvy OSBD Česká Lípa na rok 2020, dále vzalo na vědomí přehled poskytnutých úvěrů za domy OSBD a SVJ ke kon-

ci roku 2019 a zprávu o požární ochraně v bytových domech za rok 2019,

- projednalo diverzifikaci finančních prostředků družstva ke konci roku 2019 a schválilo snížení investice do směnky společnosti Arca Investments, a.s. na 20 mil. Kč,
- schválilo ukončení smlouvy o stavebním spoření ČMSS a.s. a vložení uvolněných finančních prostředků do finančního portfolia ČS a.s. v celkové výši 50 mil. Kč,
- schválilo novelizaci směrnice pro ustavení správce na samosprávách s platností od 1. 2. 2020,
- schválilo vnitrodružstevní půjčku pro sam. 272 na zateplení předního průčelí, výměnu zábradlí, dlažby a rozšíření lodžii,
- schválilo zástupce akcionáře OSBD Česká Lípa na valné hromadě společnosti ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ a.s. konané dne 19. 3. 2020.

Na 53. zasedání dne 25. 2. 2020 představenstvo:

- vzalo na vědomí rozbor mezd na středisku správy družstva a čerpání rozpočtu volných orgánů za rok 2019 se závěrem, že čerpání bylo v souladu s rozpočtem,
- vzalo na vědomí průběžné výnosy z rozmístěných volných finančních prostředků družstva ke konci ledna 2020,
- vzalo na vědomí rozbor dluhů na nájmu a dluhů vlastníků bytů za rok 2019,
- vzalo na vědomí předběžný hospodářský výsledek družstva za rok 2019,
- vzalo na vědomí přehled uzavřených smluv nad 500 tis. Kč za rok 2019,
- schválilo mimořádné měsíční splátky na úhradu nákladů za likvidaci septiků a vybudování čistírny odpadních vod pro sam. 712, 713 v lokalitě Dřevčice a sam. 703, 769, 779, 780, 781 v lokalitě Chlum.

Vyúčtování zálohových plateb za rok 2019 a předpisy úhrad od 1. 7. 2020



Zuzana Kožániová
vedoucí finanční účetní
ekonomického úseku

Nastává období zpracování vyúčtování zálohových plateb za rok 2019, a proto

vám předkládáme základní informace o nadcházejícím období.

vyuctovani@osbd.cz – emailová adresa pro dotazy, změny, oznámení změn bankovních účtů pro odeslání přeplatků vyúčtování, reklamace, žádosti ohledně předpisů úhrad od 1. 7. 2020 a další důležitá sdělení. Vaše písemné sdělení by mělo obsahovat jméno nájemce či vlastníka bytu, adresu bytu, členské číslo nebo datum narození jako identifikační údaj.

• **do 30. 4. 2020** – odešleme vyúčtování zálohových plateb za rok 2019 v písemné podobě

• **do 10. 5. 2020** – žádáme o písemné sdělení nového čísla účtu pro zaslání přeplatku vyúčtování (pokud již máte účet z minulých let zavedený, není potřeba nám nic sdělovat)

• **do 31. 5. 2020** – žádáme o písemné sdělení, pokud si nepřejete snižovat zálohové platby v předpisu úhrad od 1. 7. 2020 v souvislosti s přeplatkem vyúčtování zálohových plateb, nebo si je přejete upravit jiným způsobem

• **do 25. 6. 2020** – odešleme přeplatky vyúčtování zálohových plateb, pouze ve výjimečných případech, např. vyřizování reklamace, může dojít k posunutí termínu

Pojištění domu od roku 2020

Jak to již bývá, nehody se stávají a čas od času každý řešíme poškození svého majetku. Bytové družstvo jako vlastník a správce nemovitostí zajišťuje kvalitní pojištění majetku a pomoc při řešení pojistných událostí. Od roku 2020 byla prostřednictvím SČMBD, který využívá služby makléřské společnosti Renomia, a.s. uzavřena nová pětiletá smlouva se společností Kooperativa a.s. V nové smlouvě došlo k navýšení hodnoty pojištěných nemovitostí o 30% a do celkových nákladů na pojištění, tedy do ceny, se to promítlo zvýšením o pouhých 5%. Nově přibyl krytí u odpovědnosti bytového družstva nebo společenství vlastníků jednotek za újmu způsobenou statutárními orgány v souvislosti s výkonem jejich funkce. Toto doplněné pojištění má stanoven limit 1 mil. Kč.

V průběhu roku se ve většině případů řeší vandalismus nebo živelní události. U živelních událostí stačí spolupráce s družstvem a především bytovou techničkou, která zároveň se zadokumentováním zajistí potřebné opravy. U poničení majetku tzv. „vandalem“ (např. posprejovaná fasáda, vykopnuté sklo dveří) je však zapotřebí zavolat vždy Policii ČR, která celou věc prošetří a vyslechne případné svědky. Souběžně s tím je možné kontaktovat pracovníka správy družstva, stejně jako u živelních událostí příslušnou bytovou techničku, která zajistí osobně nebo ve spolupráci s dalšími pracovníky správy ostatní nutné úkony pro kladné vyřešení škodní události.

Za předpokladu, že dům je pojištěn výše zmíněnou pojistnou smlouvou, mohou všichni jeho nájemci a vlastníci využít druhou pojistnou smlouvu na odpovědnost za provoz domácnosti, která je zpoplatněna 85 Kč/byt/rok. U této smlouvy je nutné získat 100% souhlas všech uživatelů v domě. Jedná se o nejlevnější do-



Sam. 422, poškozená fasáda domu

stupnou variantu pojištění odpovědnosti na trhu, kterou nabízíme všem námi pojištěným domům. V současné době se podařilo do této smlouvy přihlásit přes 3800 domácností. Jedná se o více než třetinu všech spravovaných nemovitostí. Největší administrativní překážkou je právě výše zmíněný 100% souhlas všech uživatelů v domě. U odpovědných klientů, kteří mají svou domácnost pojištěnou a připojistili si i odpovědnost, lze těžko získat souhlas. Podle statistik českých pojišťoven je však propojištěnost odpovědnosti všech domácností cca 50%. Co to znamená? Že téměř polovina domácností v ČR nemá uzavřenu smlouvu na odpovědnost v občanském životě.



Sam. 276, rozbité sklo vchodových dveří

Proč tolik? Důvody najdeme především v ceně. Jeho obvyklá cena se pohybuje kolem 500 Kč za domácnost a rok. Naše pojištění je o mnoho levnější, ale s podmínkou, že se musí pojiřit všichni v domě. To, že se tato pojistka vyplatí, lze uvést na jednoduchém příkladu. Stačí prasklá hadička u vodovodní baterie nebo u napouštěcího ventilu k záchodu a hned u Vás zvoní soused, že jste ho vytopili. Co teď s tím? Pokud toto pojištění máte, je pro Vás důležitý následující postup: Událost hlásí ten, kdo jí způsobil **na telefonní číslo 957 105 105 (následuje volba 3-1)**. Je zapotřebí znát **číslo smlouvy 772 112 78 12, IČO OSBD Česká Lípa 0000 5622 a kontakt na poškozeného**. Veškeré potřebné postupy najdete na našich internetových stránkách www.osbd.cz v záložce dotazy FAQ/právní úsek nebo na správě družstva.

Ing. Petr Mertin
ředitel a prokurista
OSBD Česká Lípa

Personální změny na správě družstva v závěru roku 2019

S plánovaným odchodem do důchodu naší dlouholeté kolegyně Jindřišky Půlpánové bylo nutné řešit personální obsazení této pozice vnitřní kontroly. Současně s tím bylo nutné posílit agendu mezd a především personalistiky pro SVJ. S odchodem paní Půlpánové došlo k menší úpravě pracovní náplně vnitřní kontroly. Tato funkce byla rozšířena o personalistiku a na tuto pozici byla převedena hlavní účetní Pavla Vaňková. Její pozici převzala Lenka Dalecká, do té doby pracující jako fakturantka a na její pozici byla přijata nová pracovnice Ludmila Dekojová.



Ludmila Dekojová
referentka všeobecné účtárny

Poslední zmíněná je novou posilou ekonomického úseku, konkrétně kanceláře všeobecné účtárny. Paní Dekojová k nám přichází z bankovního prostředí a ihned se zapsala do rekvalifikačního kurzu pro účetní. V tuto chvíli pracuje pod dohledem své nadřízené paní Dalecké, která je v pozici hlavní účetní a má letitou praxi na pozici fakturantky. Osobně přeji paní Dekojové, aby jí odchod z bankovního prostředí nemrzela a aby se v našem kolektivu cítila dobře. Také jí můžeme popřát hodně zdaru při rekvalifikaci na účetní fakturantku.

Co je nového na našich internetových stránkách

V roce 1999 byly spuštěny naše první internetové stránky. V roce 2012 prošly celkovou přestavbou včetně grafické úpravy. V současnosti zvažujeme další významnou změnu, která by měla do budoucna přinést další rozšíření a vylepšení elektronické komunikace s družstvem.

Když jsme v roce 2012 spustili novou verzi, byla plně autonomní a komunikovala pouze jedním směrem s naším informačním systémem, tedy z našeho systému směrem ven. Formuláře směrem do družstva končily vytištěním u příslušného pracovníka. Od té doby se stránky neustále vyvíjely a doplňovaly. Ve veřejné části máme stále sekci články, fotogalerie, informace o nás, základní dokumenty, archiv družstevního Zpravodaje, výroční zprávy, odpovědi na časté dotazy FAQ, směrnice, stanovy, seznam spravovaných domů včetně adresy, fotografií s mapkou, kontakty a další informace. Nový občanský zákon nám uložil za povinnost mít informační desku na našich internetových stránkách a určil povinný obsah. Spravujeme stále více společenství vlastníků jednotek a bylo tedy nezbytné na to reagovat i na našich stránkách. Upravili jsme často kladené otázky a rozdělili je na sekci pro družstevní domy a pro SVJ. U mapy domů jsme naopak přidali příznak, zda je to samospráva či SVJ.

Nejvíce změn je v sekci pro naše klienty, kde je možné získat konkrétní informace o domě, ve kterém naši klienti mají byt. Informace jsou economic-

kého, technického i správního charakteru a stránky umožňují dvě úrovně přístupů. První úroveň je pro klienty členy. Ti mají

Pro funkcionáře je zde možnost zadání požadavku na opravu v rámci jejich kompetencí. Tyto žádanky jsou ukládány do archivu a příslušný funkcionář má tak k dispozici přesnou evidenci vydaných žádanek. Nově má také informace o stavu jejich zpracování. Dnes už žádanky končí přímo v informačním systému Integri. Po dokončení celé akce je předseda automaticky kontaktován emailem k vyplnění krátkého dotazníku spokojenosti. I tyto informace se zapisují do našeho informačního systému. Každé negativní hodnocení obdrží také příslušný technik. To nám umožňuje následně reagovat na případné nedostatky ze strany firem. Předsedové také mohou nahlédnout do seznamu aktuálně bydlicích v celém domě, a to samozřejmě umožňuje zjistit i případné neoprávněné užívání bytu, což je „černý podnájem“ či

vlastníkem neohlášený nájem bytu. V rámci dalšího vývoje chceme vytvářet stránky, které budou plně uzpůsobeny pro všechna zobrazovací zařízení (počítač, notebook, smart TV, tablet, mobilní telefon). I nadále se budeme snažit, aby naše stránky plnily svůj účel a náklady, do této technologie vložené, měly svůj efekt. Cílem je přesná, přehledná a včasná informovanost našich klientů i dodavatelů. V neposlední řadě je to i vizitka našeho družstva.

možnost vidět informace, které evidujeme o jeho osobě a o jeho bytu. Je zde vidět seznam přihlášených osob, platný předpis, výsledek posledního vyúčtování a parametry bytu. Dále klientům poskytujeme informace o hospodaření domu, ve kterém mají svůj byt. Druhá úroveň přístupu je funkcionářská, která umožňuje vidět více informací o domě. Obě přístupové úrovně mají možnost i aktivního užívání našich stránek, tedy zadávání požadavků směrem ke správě družstva. Je možné žádat o změnu předpisu, změnu počtu osob, změnu způsobu placení předpisu úhrad.



Ing. Petr Mertin
ředitel a prokurista
OSBD Česká Lípa

Nejbližší etapy polské svatojakubské cesty

Poutnictví zažívá boom. Novodobí poutníci si kupují levné letenky, nechávají se vysadit dvě stě kilometrů od Santiaga, aby se pak prali o místa v ubytovnách a stáli několikahodinovou frontu na compostelu – oficiální doklad o vykonání Svatojakubské pouti.

Už jednou jsem vám na stránkách Zpravodaje nabídl jinou variantu – poutničit na Svatojakubských trasách, které se táhnou naším regionem. Jedna z nejlepších etap mě zavedla do Podještědí, do kopců mezi Českým Dubem a Mnichovým Hradištěm.

Asi nejbližší se dá na Svatojakubskou poutní cestu narazit v Hrádku nad Nisou. Nedávno jsem prošel několik úseků od Žitavy do Zhořelce a pak dál do nitra Polska. Právě Poláci nedávno vyznačili úsek, který se táhne podél našich hranic od Zhořelce k Broumovu (nebo spíše, abychom dodrželi směr, tak od Broumova do Zhořelce).

Dnes se budu věnovat úseku mezi Zhořelcem a městem jménem Gryfów Śląski. Je to ideální výlet na víkend.

Už v pátek se můžete dopravit do Zhořelce. Ze Žitavy do německé části Nisou rozděleného města se dá dojet pohodlně vlakem (část ještě nedávno nahrazoval autobus, ale v době, kdy článek vyjde, by už měl být opraven poslední úsek trati). Německý Zhořelec proběhnete. Před mostem je kostel sv. Petra a Pavla. Přestože není zasvěcený svatému Jakubovi, dá se v něm získat saský kredenciál (deníček na sbírání razítek) a svatojakubské razítko. Stačí se zeptat.

Když přejdete Nisu, čeká vás obrovská



Luban

cedule s přehledem svatojakubských tras v Polsku. Asi šlo o nějaký projekt, protože v terénu je to se značením slabší, ale trasa je popsána i na portálu mapy.cz. Bloudit nemůžete.

Krásný nocleh jsme sehnali u bazénu. Za dva lidi na pokoji s koupelnou pět set korun, platit šlo i kartou. Nedaleko non stop samoobsluha.

Za sobotu jsme urazili 34 kilometrů z velké části po náhorní plošině. Hned na kraji Zhořelce doporučuji navštívit velmi moderní kostel šw. Józefa Robotnika i šw. Barbary už kvůli tomu, že prvních deset kilometrů je nuda. Chvilí půjdete dokonce podél dálnice vedoucí až do Krakova. Ale pak to začne: Sudety, jak už je ani u nás neznáte. Opuštěné vesnice, rozpadající se kostely, statky rozprostřené po zvlněné krajině. Do toho stáda divokých prasat, hejna jeřábů popelavých nebo havranů. Velkou raritou je nejstarší strom Polska (v mapě ho naleznete jako Cis Henrykowski).

A k večeru jste ve městě, o kterém jste možná doposud neslyšeli - v Lubani. Kostel svatého Jakuba tu sice už není (podle obrázků musel být nádherný), ale jistě vás zaujme kostel Nejsvětější Trojice nebo pro Polsko netradiční evangelický kostel. Impozantní jsou i další stavby - radnice, několik věží (Bratrská, Trojiční nebo Kramářská). Místní solnice je z první poloviny šestnáctého století.

Nocleh jsme i se snídaní pořídili za sedm stovek nedaleko nádraží (pro dva). Kdyby vás další putování už nelákalo, jezdí od sud vlak do Zhořelce.

My však ráno pokračovali ještě o kus dál, do města jménem Gryfów Śląski. V našich stopách byste šli hodně lesy, ale také pět kilometrů po cyklostezce vedoucí podél hlavní silnice. Architektonickým zpestřením je zámek v Biedrzychovicích. I z Gryfowa se dá pohodlně dojet do Zhořelce.

Trasa dále pokračuje podél Jizerských hor a Krkonoš. A obzvlášť podél řeky Bóbr, která slibuje nádherné scenérie. Ale o tom zase až příště.

Mgr. Milan Bárta

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

- Počínaje prvním lednem roku 2020 začaly v České Lípě platit dvě nové vyhlášky, které českolipští zastupitelé schválili na svém listopadovém zasedání. Staré vyhlášky o místním poplatku za lázeňský a rekreační pobyt (č. 8/2010) a o místním poplatku z ubytovací kapacity (č. 9/2010) nahradí nová vyhláška o místním poplatku z pobytu. Změny pak zastupitelé odsouhlasili i ve vyhlášce o místním poplatku ze psů.

- Třicet šest tisíc metrů čtverečních plochy ve Staré Lípě může v budoucnu sloužit zvířatům umístěným v útulku pro opuštěná zvířata. Právě se záměrem vybudování tohoto typu zařízení, které na území Českolipska a Novoborska zoufale chybí, rozhodli zastupitelé o nákupu.

- Společnost Městské lesy Česká Lípa musí vykáčet všechny stromy napadené kůrovcem na Holém vrchu. Kromě toho se však chystá vybudovat nové informační tabule s lavičkami a obnovit a prodloužit zdejší cestu.

- Ověřovací studie, kterou vedení města nechalo na podzim 2019 zpracovat, potvrdila, že v areálu u Dubice lze postavit dostatečně kapacitní venkovní bazén s čistou vodou. Zastupitelé na svém lednovém zasedání vzali závěry ověřovací studie na vědomí a schválili, aby se přípravy pro stavbu venkovního bazénu v tomto areálu rozběhly.

- Především na výuku českého jazyka pro žáky, kteří česky neumějí, se chce v letošním roce Česká Lípa zaměřit v rámci projektu na podporu integrace cizinců. Do projektu se kromě města zapojilo dalších sedm subjektů, jeho realizace přijde na 1,8 mil. Kč. Až 90 % z této částky však město může získat z dotace ze státního rozpočtu.

- Pokračování rekonstrukce objektu č.p. 106 v sousedství Sklářského muzea, stavba víceúčelového sportovního hřiště v Kalinově ulici, rekonstrukce základní školy v Arnultovicích a mateřské školy Srdíčko. To jsou příklady největších investic, s nimiž počítá rozpočet města Nový Bor pro rok 2020.

- Nový Komunitní dům seniorů ve středu 12. února slavnostně otevřeli v ulici Československé armády ve Cvikově. Nový dům pomůže ve Cvikově zajistit sociální nájemní bydlení pro seniory.