



*Vážení čtenáři Zpravodaje, redakční rada vám přeje  
příjemnou dovolenou a slunné dny na vašich cestách.*

## OBSAH:

- Str. 1** Usnesení představenstva
- Str. 2** Prodloužené funkční období statutárního orgánu družstva a kontrolní komise  
Svolání shromáždění delegátů
- Str. 3** Dopady epidemie a postupné rozvolňování opatření  
Novela občanského zákona
- Str. 4** Jak nám koronavirus změnil plány na rok 2020  
Ceny tepla pro rok 2020
- Str. 5** Místo septiků čistírny odpadních vod
- Str. 6** COVID-19 a ekonomika družstva  
Roční členský příspěvek
- Str. 7** Vyúčtování zálohových plateb za rok 2019
- Str. 8** Tip na výlet  
Zprávičky

## PŘEDSTAVENSTVO

### Na 54. zasedání dne 31. 3. 2020 představenstvo:

- schválilo zhodnocení a závěr hlavní inventarizační komise z inventury roku 2019,
- vzalo na vědomí výsledek hospodaření družstva za rok 2019,
- vzalo na vědomí přehled volných finančních prostředků družstva k 29. 2. 2020,
- vzalo na vědomí zprávu kontrolní komise z kontroly stížností a žádostí za rok 2019,
- schválilo navýšení tvorby DZOI na m<sup>2</sup> pro sam. 457 a sam. 460, Cvikov,
- udělilo souhlas pro přípravu projektu projekční společnosti RYVE Projekt s.r.o., na instalaci optické sítě společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. v lokalitě sídliště Špičák. Souhlas vlastníka představenstvo udělilo za družstevní část na domech OSBD Česká Lípa a družstevní část na domech SVJ, se závazkem zachování práva zřízení a vstupu do domu po dobu 10 let.

### Na 55. zasedání dne 28. 4. 2020 představenstvo:

- schválilo roční závěrku roku 2019,
- schválilo návrh na rozdělení HV za rok 2019 ve výši 12 343 420 Kč,
- vzalo na vědomí čerpání rozpočtu volných orgánů za první tři měsíce roku 2020,

- schválilo prolongaci směnky společnosti Arca Investments, a.s., ve výši 20 mil. Kč se splatností k 29. 8. 2020,
- vzalo na vědomí stav dluhů a pohledávek mimo VZP a nájem k 31. 12. 2019,
- vzalo na vědomí zprávu o stavu a zakládání SVJ v roce 2019 a počet SVJ, ve kterých družstvo vykonává funkci statutárního orgánu,
- odložilo termín jarního shromáždění delegátů (původně stanoveného na 28. 5. 2020) v souvislosti s vyhlášením nouzového stavu v ČR v důsledku výskytu nákazy koronavirem COVID-19,
- vzalo na vědomí ukončení funkce delegáta/náhradníka delegáta ve volebním obvodu č. 5, 13, 25, 28, 90, 93 a navrhlo předložení návrhu na povolání zastupujících členů na program jednání SD,
- schválilo vnitrodružstevní půjčku pro sam. 772, Volfartice na likvidaci septiku a vybudování čistírny odpadních vod.

### Na 56. zasedání dne 26. 5. 2020 představenstvo:

- vzalo na vědomí zprávu o vývoji záloh na teplo a teplou vodu za rok 2019,
- seznámilo se s výroční zprávou OSBD Česká Lípa za rok 2019, vyhodnotilo rozmístění volných finančních prostředků družstva k 30. 4. 2020,

- schválilo nájemní předpisy s platností od 1. 7. 2020 s úpravami v položkách věcně usměrňované nájemné a zálohové platby s rezervou na zálohu na teplo ve výši 18 %, na teplou vodu 15 % a studenou vodu 10 %,
- vzalo na vědomí prodloužené funkční období členů představenstva a členů kontrolní komise do 18. 8. 2020, dle přijatého mimořádného zákona č. 191/2020 Sb., zákon o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na osoby účastnící se soudního řízení, poškozené, oběti trestných činů a právnické osoby a o změně insolvenčního zákona a občanského soudního řádu,
- schválilo termín 23. 7. 2020 pro konání shromáždění delegátů,
- vzalo na vědomí zprávu o výběrových řízeních a probíhajících opravách nad 0,5 mil. Kč,
- schválilo ustanovení správce od 1. 6. 2020 pro sam. 276, Norská 2553-2554, Česká Lípa,
- vzalo na vědomí zprávu kontrolní komise z kontroly ověření roční závěrky a návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2019.

**Zasedání shromáždění delegátů OSBD Česká Lípa se bude konat ve čtvrtek 23. 7. 2020 v 15:30 hod v sále Kulturního domu Crystal, Boženy Němcové 2942, Česká Lípa. Na programu jednání bude výroční zpráva družstva, jejíž hlavní součástí je řádná roční závěrka roku 2019 a rozdělení zisku družstva. Na shromáždění delegátů rovněž proběhnou volby představenstva a kontrolní komise.**

## Prodloužené funkční období statutárního orgánu družstva a kontrolní komise



Žaneta Kolářová  
předsedkyně představenstva  
OSBD Česká Lípa

Nouzový stav, který byl na území České republiky vyhlášen dne 12. března 2020 z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru označovaného jako SARS CoV-2, vyvolal obrovskou nejistotu ve společnosti a jeho dopady můžeme zatím jen odhadovat. Krizové opatření zákazu volného pohybu osob prakticky ovlivnilo rozhodování orgánů družstva a orgánů SVJ, neumožňovalo svolávat členské schůze a shromáždění vlastníků. Každá právnická osoba, spolek či organizace musela během pár dnů vytvořit tzv. „krizový plán“, kterým nastavila opatření a zajistila nejdůležitější činnosti. Primární opatření pro družstvo zahrnovalo uzavření správy pro veřejnost a přenastavení některých

činností pro zachování běžné správy. Dopady krizových opatření vztahující se na statutární orgán družstva jsme zaznamenali již před ukončením nouzového stavu. Nouzový stav a mimořádná opatření neumožňovala zasedání představenstva a kontrolní komise. Nemožnost fyzického setkání nás donutila reagovat na vzniklou situaci a využít jiné komunikační technologie, které budu mít využití i po skončení opatření. Oba orgány tak v měsíci březnu a dubnu zasedaly v řádných termínech formou konferenčního hovoru se souhlasem všech členů orgánu. Nouzový stav obecně zasáhl do období schvalování účetních závěrek, hospodářských výsledků, rozdělování zisku, tedy období příprav podkladů a materiálů na shromáždění delegátů. V případě našeho družstva nouzový stav výrazně zasáhl i do funkčního období členů představenstva a kontrolní komise a bylo nutné řešit otázky související s končícím funkčním obdobím obou orgánů k 28. 5. 2020. Volby na nové 5leté volební období se měly uskutečnit na jarním shromáždění delegátů v květnu letošního roku. Jako mnohé právnické osoby jsme se ocitli v situaci, kdy končící funkční období statutárního orgánu v době nouzového

stavu doposud neřešila žádná právní úprava. Ve velmi krátkém čase byl zpracován návrh úpravy pro rozhodování orgánů právnických osob za mimořádných opatření (sněmovní tisk č. 807) a legislativní stav nouze umožnil zrychlené projednávání mimořádného zákona a hlasování v Parlamentu České republiky. Přijetí mimořádného zákona č. 191/2020 Sb., zákona o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na osoby účastnící se soudního řízení, poškozené, oběti trestných činů a právnické osoby a o změně insolvenčního zákona a občanského soudního řádu, účinného od 24. 4. 2020, definuje rozhodování orgánů právnických osob. Vrátili-li se ke končícímu funkčnímu období členů představenstva družstva a kontrolní komise k datu 28. 5. 2020, přijatým zákonem podle § 20 zákona č. 191/2020 Sb., dochází k automatickému prodloužení funkčního období členů orgánů družstva až do uplynutí 3 měsíců ode dne následujícího po dni skončení nouzového stavu. Právní úprava tak přesně vymezila lhůtu, do kdy stávající orgány družstva mohou řádně vykonávat svou funkci a plnit své povinnosti.

## Svolání shromáždění delegátů po ukončení nouzového stavu



Kulturní dům Crystal

V prodlouženém funkčním období představenstva, tj. do 18. 8. 2020, je tedy nutné svolat shromáždění delegátů, na kterém proběhnou volby členů představenstva a kontrolní komise a dále bude předložena výroční zpráva družstva, jejíž hlavní součástí je řádná účetní závěrka roku 2019 a rozdělení zisku druž-

stva. V návaznosti na ukončení nouzového stavu k 17. 5. 2020 a příznivější situaci z hlediska výskytu koronaviru v ČR, představenstvo OSBD Česká Lípa na svém květnovém 56. zasedání stanovilo termín shromáždění delegátů na 23. 7. 2020.

Změnou, kterou je v souvislosti s nynějšími opatřeními potřeba zmínit, je i změna místa konání. Shromáždění delegátů se uskuteční ve velkém sále Kulturního domu Crystal v České Lípě. Tento sál nabízí dostatečný prostor pro dodržení 2 metrových rozestupů při zasedání, dodržení zvýšených hygienických předpisů a v neposlední řadě i reprezentativní prostory. Informace k organizaci a případná předepsaná opatření Ministerstvem zdravotnictví (v případě trvání mimořádných opatře-

ní) budou uvedeny na pozvánce, kterou obdrží každý delegát společně s materiály ve lhůtě 15 dní před dnem konání SD.

Vzhledem k významnosti bodů programu je důležitá usnášení schopnost zasedání SD, tedy účast nadpoloviční většiny delegátů. V případě, že se delegát zasedání nebude moci zúčastnit, je třeba předat obdržené materiály náhradníkovi. S odůvodněným časovým posunem tedy nejvyšší orgán družstva projedná zákonné povinnosti družstva a uzavře tak hospodaření roku 2019.

Žaneta Kolářová  
předsedkyně představenstva  
OSBD Česká Lípa

## Dopady epidemie a postupné rozvolňování opatření



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

Myslím si, že nás před pár měsíci ani ve snu nenapadlo, jaká vládní opatření v naší zemi nastanou k zamezení šíření nemoci COVID-19. Ještě před jarními prázdninami jsme plánovali různé schůze a další důležitá jednání, která musela být (díky zákazu volného pohybu osob) zcela zrušena. Vedení družstva tak 16. březnem uzavřelo budovu správy s tím, že jsme veškeré záležitosti s našimi členy a klienty družstva začali řešit převážně korespondenčně nebo telefonicky. Jakékoliv změny v opatřeních jsme současně zveřejňovali na našich internetových stránkách [www.osbd.cz](http://www.osbd.cz) a také

na vstupních dveřích budovy správy. Od 4. května jsme začali opět postupně otevírat budovu správy družstva, kde jsme znovu zavedli úřední dny pondělí a středa. Velkým problémem, kterým jsme se museli hned v úvodu opatření zabývat, byla nemožnost svolání jakýchkoliv schůzí, osobních jednání či zasedání shromáždění vlastníků včetně (pro družstvo asi nejdůležitější) shromáždění delegátů. Letos o to důležitější, že se má na shromáždění delegátů volit představenstvo a kontrolní komise, neboť jim již na konci května zanikl mandát. Tento problém nám však vyřešil prováděcí zákon prodlužující funkční období volených orgánů o další tři měsíce. Díky tomu se tak poprvé v historii našeho družstva bude shromáždění delegátů konat v letních měsících, konkrétně 23. července 2020. Potřeba svolávání členských schůzí a shromáždění vlastníků byla a je zcela legitimní, neboť domy i nadále potřebují provádět různé opravy, upravovat měsíční předpis, volit či odvolávat orgány nebo schvalovat různé další důležité věci. Až 24. dubnem nám vláda dovolila konat schůze s maximálním počtem 10 osob, ovšem při dodržení dvoumetrových rozestupů mezi sebou, povinností nošení

roušky a dezinfekce rukou. Následně 11. květnem se tento počet navýšil na 100 osob a poté 25. květnem až na 300 osob. Zachování dvoumetrových rozestupů mezi sebou, nošení roušek a dezinfekce rukou však nadále bohužel trvají. U společenství vlastníků však bylo a je možné provádět shromáždění vlastníků i mimo fyzické zasedání, tzn. hlasování formou „per rollam“. Jelikož tato forma vyžaduje přesné zákonné podmínky, tak se převážná většina společenství rozhodla počkat až na přijetí mírnějších opatření ke svolání schůze přímo na domě. Dnes již s jistotou můžeme říci, že v důsledku nemožnosti konání členských a vlastnických schůzí nám vznikla celá řada problémů. Doposud nedošlo k odsouhlasení důležitých věcí týkajících se správy domu. Například nejsou schváleny účetní závěrky, různé opravy, rekonstrukce, investice, půjčky, úvěry nebo i samotné volby volených orgánů. Lze předpokládat, že postupné rozvolňování opatření nám snad v brzké době umožní svolávat schůze i u velkých domů. Vše ale bude záležet na tom, jak se situace ohledně šíření nemoci bude dále vyvíjet. Uvidíme, co nám přinesou následující měsíce.

## Novela občanského zákona

Již v minulém čísle našeho Zpravodaje jsme se v rychlosti zmínili o připravované novele zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákona. Jelikož již byla tato novela (pod č. 163/2020 Sb.) vydána ve sbírce listin, a to s účinností od 1. července letošního roku, dovolte mi zastavit se u několika zajímavých změn, které nám přináší. V minulém čísle jsme se podívali na některé povinnosti vlastníka bytu, jako je povinnost oznámit všechny stavební úpravy v bytě či jakékoliv podnikání nebo činnosti, které by mohly dlouhodoběji vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě. Mimo tyto již zmíněné povinnosti je vlastník bytu také povinen sdělit osobě odpovědné za správu domu a pozemku jméno, bydliště, dále jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. Nová právní úprava „na oplátku“ posiluje také práva vlastníka týkající se získávání informací. Podle stávající právní úpravy měl vlastník bytu právo nahlížet do účetních knih, uzavřených smluv a jiných dokladů. Nová právní úprava mu již dovoluje požítovat si

z těchto dokladů výpisy, opisy a kopie. Novela zákona dále nově usnadňuje možnost prodeje bytu „neukázněného“ a zákon porušujícího vlastníka. Soud bude moci nařídit prodej jeho jednotky, jestliže i přes písemnou výstrahu bude porušovat své povinnosti, a to způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. S podáním návrhu k soudu ovšem bude muset souhlasit nadpoloviční většina všech vlastníků v domě. Samozřejmě, že i nadále se bude soudní řízení odvíjet od důkazů, zda k takovému porušení povinností došlo, popř. nadále dochází. Co se týče shromáždění vlastníků, tak zde máme několik zajímavých změn. Nová právní úprava umožňuje, aby vlastníci jednotek, kteří mají více než ¼ hlasů (nejméně však 2) všech vlastníků, měli možnost ovlivnit obsah projednávaných věcí na shromáždění. Statutární orgán má tak následně za povinnost (před rozesláním pozvánky) zařadit návrh na pořad jednání. Vlastníci požadující svolání schůze však musí současně předložit návrh znění usnesení s odůvodněním,

proč chtějí zařadit další bod programu na pořad jednání. Předpis také zavádí úplně nový institut tzv. náhradního shromáždění, který zcela jistě potěší domy, které mají problémy s usnášeníschopností na shromáždění vlastníků. V současné době je možné shromáždění konat, pokud se na domě sejde nadpoloviční většina všech vlastníků v domě. Podle nových pravidel bude možné náhradní shromáždění konat za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů v domě. Konání náhradního shromáždění bude možné pouze, pokud to budou upravovat stanovy společenství. Z tohoto důvodu bude nutné provést úpravu stanov jednotlivých společenství vlastníků. Dobrou zprávou je, že už tato změna nebude muset být schvalována za účasti notáře, pokud to ovšem výslovně stanovy nepožadují. Tolik asi na úvod k přijatým změnám v zákoně.

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



## Jak nám koronavirus změnil plány na rok 2020



Vlastimil Kouřimský  
vedoucí technického úseku  
OSBD Česká Lípa

Když vznikalo na konci února minulé číslo Zpravodaje, nikdo z autorů článků neměl tušení, jak hodně se během pár dní změní pracovní i osobní život nás všech. Na poslední chvíli jsme stihli oznámit uzavření družstva, ale optimistické upozornění na termín jarního shromáždění delegátů ve Zpravodaji zůstalo. Následovalo vyhlášení nouzového stavu, zákaz vycházení, nošení roušek, zavření hranic atd. Ačkoliv se to na první pohled nezdá, každé z těchto opatření a celková atmosféra strachu velmi ovlivnila technickou správu a údržbu našich domů.

V prvním sledu se to projevilo na všech opravách v uzavřených prostorách domů. Pod tlakem zpráv o nárůstu počtu nakažených a časem i o počtu úmrtí v důsledku nákazy se domy bránily i pracím typu malby společných prostor, pokládky lina, opravy osvětlení. Z domů se staly trochu pevnosti odmítající jakoukoliv návštěvu. Ještě horší situace byla při opravách

v bytech. Například opravy a výměny radiátorů byly prakticky nemožné a řešil se pouze havarijný stav. Strach byl i na straně firem a živnostníků, kteří neměli dostatek ochranných pomůcek a dezinfekce. Kdo nestihl schválit větší opravy na schůzi, musel realizaci oprav odložit. Žádná z vnitrodružstevních směrnic na zadávání oprav totiž nepočítá se situací, že by se lidé nemohli sejít a rozhodovat.

Březen je obvykle měsícem velkých výběrových řízení, zejména na zateplování, opravy střech, mytí fasád. Z důvodu zákazu shromažďování jsme stihli zorganizovat pouze tři výběrová řízení. Pak nastala dvouměsíční nucená pauza, po které se velké výběrovky váhavě obnovily. Váhavě proto, že si firmy nejsou úplně jisté svými kapacitními možnostmi a zahraničními pracovníky, zejména stavební firmy. Takže se výrazně snížil i počet uchazečů a téměř každé výběrové řízení běží v režimu výjimky. Časem mohou nastat problémy i s dodávkami materiálů, protože ne vše se vyrábí u nás. Zatím firmy žijí ze svých zásob a ze zásob českých distributorů.

Zvláštní kategorií jsou revize plynu v bytech. Z principu jde o největší zásah do osobní sféry lidí, protože revidujeme spotřebiče nejvíce v koupelnách a kuchyních, tedy hygienicky exponovaná místa v bytech. Z pochopitelných důvodů jsme proto revize v bytech zastavili. Problém však je, že ani nouzový stav a zákaz vycházení v podstatě neruší povinnost dodržet zákonné termíny revizí. Šalamounská odpověď dotázaných úřadů, že máme revize dokončit ihned po skončení

mimořádného stavu, ale termíny platí, nám příliš nepomohla. Takže březen jsme překlenujeme revizemi ve společných prostorách a tím zahájili revize (a zachránili termín), ale duben byl zcela bez revizí. Výsledkem měsíčního přerušení je vnitřní dluh dvou velkých domů se 142 byty. Abychom problém s nedodržáním termínu revize neposouvali na další domy, museli jsme oba domy zabezpečit externím revizním technikem.

Když se vrátím na začátek článku, konkrétně na nadpis, měl by mít i budoucí čas. Koronavirus a situace kolem něj nám nejen změnil plány, ale ještě je změnil. Jak a na jak dlouho je však ve hvězdách. Je pravděpodobné, že tak masivní zásah do našich svobod a práv už žádný státní úřad nevyhlásí, takže se situace s celorepublikovým zákazem vycházení a shromažďování nebude opakovat. Věřím proto, že se lidé uklidní a vrátí k normálnímu způsobu života. Je však jisté, že dopady zastavení ekonomiky a krachu mnoha provozoven, zejména služeb, budou mít vliv i v jiných oblastech. Možná, stejně jako při předchozí krizi, lidé ztratí chuť investovat a utrácet. Takže možná některé plánované akce odložíme, zredukujeme jejich rozsah nebo úplně zrušíme. Možná nepřežijí všechny realizační firmy. Úplně neznámou je vývoj cen prací a materiálů. Může dojít ke zlevnění, protože bude málo investorů a práce. Ale také je možné, že dojde ke zdražení, protože bude málo firem a řemeslníků, možná dojde ke zdražení energií. Takto bychom mohli spekulovat o všech vlivech a možnostech. Nechme se překvapit a věřme, že bude líp.

## Porovnání ceny tepla mezi jednotlivými dodavateli

DODAVATEL TEPLA	výsledná cena 2017	předběžná cena k 1. 1. 2018	výsledná cena 2018	předběžná cena k 1. 1. 2019	výsledná cena 2019	předběžná cena k 1. 1. 2020
<b>NOVÝ BOR</b> TEPLO Nový Bor	535,00 Kč	535,00 Kč	535,00 Kč	588,00 Kč	588,00 Kč	561,00 Kč
<b>ČESKÁ LÍPA</b> Českolipská teplárenská a.s.						
VS ÚT	637,68 Kč	641,13 Kč	633,91 Kč	665,77 Kč	657,01 Kč	633,99 Kč
VS TUV	630,09 Kč	629,40 Kč	624,90 Kč	650,35 Kč	643,33 Kč	619,82 Kč
DPS ÚT	650,67 Kč	654,01 Kč	646,56 Kč	677,36 Kč	669,16 Kč	644,62 Kč
DPS TUV	650,67 Kč	654,01 Kč	646,56 Kč	677,36 Kč	669,16 Kč	644,62 Kč
<b>STRÁŽ POD RALSKEM</b> Energetické centrum Stráž a.s.	591,79 Kč	585,63 Kč	562,18 Kč	636,26 Kč	620,41 Kč	630,75 Kč
<b>MIMOŇ</b> Energie Holding a.s.	597,34 Kč	599,83 Kč	599,83 Kč	636,13 Kč	636,13 Kč	608,48 Kč
<b>ZÁKUPY</b> RK Kouba Zákupy	598,00 Kč	598,00 Kč	598,00 Kč	598,00 Kč	598,00 Kč	572,00 Kč
<b>DUBÁ</b> Českolipská teplárenská a.s.	558,21 Kč	593,29 Kč	581,42 Kč	622,36 Kč	613,28 Kč	593,37 Kč
<b>DOKSY</b> KOMTERM Praha	615,80 Kč	628,73 Kč	619,91 Kč	632,11 Kč	618,40 Kč	616,39 Kč
<b>KAMENICKÝ ŠENOV</b> PRECIOSA - LUSTRY, a.s. Kamenický Šenov	335,71 Kč	390,60 Kč	413,52 Kč	437,46 Kč	431,24 Kč	383,55 Kč

Cena vodného a stočného vzrostla o 3,8 %, od 1. 1. 2020 zaplatíme 103,39 Kč za 1m<sup>3</sup>. Od 1. 5. 2020 se cena snižuje na 98,91 Kč za 1m<sup>3</sup> vlivem snížení DPH na 10 %.

## Místo septiků čistírny odpadních vod

Družstvo, to nejsou jen panelové domy a městská sídliště. Je to například spousta menších bytových domů v obcích, kde není společná kanalizace. Tyto domy vstoupily, respektive byly direktivně včleněny, do družstva v osmdesátých letech minulého století. Součástí domů byly i septiky a žumpy, z nichž většina byla na cizích pozemcích a oficiálně neexistovala. Takže jsme postupně od Okresního úřadu, Pozemkového fondu, obcí i jednotlivých vlastníků získali pozemky se septiky do vlastnictví. V další etapě jsme rušili septiky tam, kde to bylo aspoň trochu možné. Takto jsme se zbavili 20 septiků, které jsme přepojili do veřejné kanalizace. Ve třech lokalitách (Tuhaň, Okna, Pihel) jsme v rozmezí let 2000–2007 vybudovali domovní čistírny odpadních vod. Pro zbývající septiky v obcích, kde nebyla kanalizace, jsme získali výjimku pro vypouštění odpadních vod do roku 2004. Následovala léta přípravných prací na čištění vod či odkanalizování. Samotné realizaci bránily kromě velkých finančních nároků i technicky složitá řešení, protože máme např. obce bez vodoteče a s nevhodnými podmínkami pro vsak. Samostatnou kapitolou byla i etapa slibů vybudování obecních kanalizací, které se však nikdy nenaplnily. To bylo v letech 2004–2008, kdy stát i Evropská unie slibovaly významné finanční pobídky s představou, že všechny obce nad určený počet obyvatel budou mít vlastní obecní čistírnu. Problémem však bylo a je, že i ta zbývající část financování je nad síly pro většinu malých obcí. Příliš nepomohly ani dotační pobídky ze strany provozovatele a správce kanalizace. Ty se podmínkami a výší hodily spíše pro jednotlivé rodinné domy než pro ty naše vícebytové. Takže jsme řešení víceméně stále odkládali na pozdější dobu, až nás okolnosti dohnaly a zaskočily.

V květnu roku 2019 jsme pod tlakem nařízení odboru životního prostředí o okamžitém zaslepení septiků a pokut za neoprávněné vypouštění odpadních vod museli septiky přeměnit na domovní čistírny odpadních vod. Konec čekání na přísliby obecních kanalizací, konec výmluv na drahá řešení, konec poukazování na to, že ostatní v obci také nečistí a beztréstně vypouští. Všechny tyto „důvody“ se staly ve světle nákladů za vývozy nepodstatnými. Výstavba čistíren odpadních vod je akcí nelehkou a logisticky náročnou, protože jde o poměrně specifický druh prací. V první fázi, jak jsem se již zmiňoval, jsme museli septiky ze dne na den zaslepit

a začít vyvážet. Znamenalo to zvýšení ceny vody až na osminásobek předešlé ceny, což museli platit uživatelé postižených bytů. Mimochodem, takto bylo postiženo 95 bytů v šesti lokalitách. Dále to znamenalo v co nejkratší době zajistit projektovou a realizační kapacitu na šest vodoprávních řízení a výrobu a usazení šesti čističek.

Samozřejmě, že podle zákonů schválnosti pana Murphyho, se spousta věcí pokazila



*Původní stav*

a zkomplikovala. Prakticky všude byly do septiků svedeny i dešťové vody, v některých lokalitách se do septiků hrnula spodní voda a vesele nám plnila septik s drahým vývozem. Vrcholem schválnosti pak byl časový souběh této situace s poruchou přírodního potrubí vody ve Stružnici. Takže jsme velmi draze vyváželi septik plný pitné vody. Naštěstí i tady vše dobře dopadlo a zvýšené náklady uhradilo pojistné plnění původce havárie. Jedna lokalita se dvěma domy a osmi vlastnickými byty již byla v té době ve výpovědi z naší správy, takže jsme pro ně zajišťovali pouze zaslepení septiku. Zbytek prací si již řeší sami s novým správcem.

V poměrně rekordním čase několika měsíců jsme zvládli zajistit projekční a výrobní kapacitu pro zbývajících pět lokalit. V době čekání na vyrobení čistíren a na vydání vodoprávního povolení jsme alespoň oddělili dešťové vody od těch odpadních, vyměnili



*Realizace*

někde i půl století staré kanalizační potrubí, vyřešili majetkové vztahy k pozemkům a vyřídili věcná břemena pro uložení potrubí a vyústění do vodotečí.

První čistírnu jsme usadili a zprovozni-li v listopadu 2019, následovala další v prosinci 2019, pak dvě v únoru a březnu 2020. Pátá se dokončuje právě v tomto čase (květen 2020).

Zvláštní kapitolou byl způsob financování. Je pochopitelné, že prakticky žádný dům neměl finanční rezervu na takto náročnou akci. Spousta domů je navíc zatížena splácením úvěrů na zateplení domů, opravy střech či spodní hydroizolace. Protože šlo o mimořádnou situaci, došlo představenstvo k mimořádnému rozhodnutí. Všem třinácti dotčeným domům umožnilo šestiletou bezúročnou mimořádnou splátku DZOI (fondu oprav).

Z hlediska nákladů šlo o akce, které stály dohromady 6 675 656 Kč. Z toho 2 030 788 Kč je přímý náklad na samotné čistírny. Další 2 874 642 Kč stály stavební práce kolem usazení a zprovoznění čistíren. Dále domy uhradily 1 447 000 Kč za přepojování dešťové kanalizace, zaslepení septiku a za novou spláskovou kanalizaci. Poslední část nákladů ve výši 323 226 Kč je za projektovou dokumentaci, zaměření a vodoprávní řízení, nákup



*Nová čistírna odpadních vod*

pozemků. Průměrný náklad na jednu bytovou jednotku je 76 732 Kč, průměrná měsíční splátka tedy vychází na 1 066 Kč. Abychom tyto prostředky nevyvalovali zbytečně, musí všichni, kdo jsou připojení na nové čistírny, dodržovat jakousi minimální kázeň ve svém bytovém odpadovém hospodářství. Co to znamená? Je nutné si uvědomit, že výlevky a WC mísy nejsou odpadkovým košem a že tam nepatří jednorázové vlhčené ubrousky a kapesníky, šlupky od brambor a zbytky jídel, barvy, ředidla, oleje z pánve apod. Je dobré nepřehánět dávkování pracích prášků, nepoužívat příliš agresivní prostředky do myček nádobí. To vše ohrožuje princip čištění odpadních vod prostřednictvím bakterií.

Vlastimil Kouřimský  
vedoucí technického úseku  
OSBD Česká Lípa

## COVID-19 a ekonomika družstva



Ing. Petr Mertin  
ředitel a prokurista  
OSBD Česká Lípa

Ještě na začátku roku 2020 nikdo z nás asi netušil co malý virus, pod označením COVID-19, udělá s ekonomikou celého světa. Většina ekonomických odborníků, se kterými spolupracujeme, v průběhu celého roku 2019 hovořila o blížící se korekci na trzích, ale nikdo nevěděl, co bude spouštěcím prvkem. V uplynulých měsících jsme mohli zaznamenat naprosto unikátní, až neuvěřitelnou, houpačku na kapitálových trzích a dokud nebude lék či vakcína, nelze očekávat návrat k předkrizovému růstu kapitálových trhů. Jistý pozitivní vliv mají samozřejmě expanzivní politiky centrálních bank a vlád jednotlivých zasažených států, ale sečtení škod bude ještě nějakou dobu trvat a celkový účet ztrát není tedy možné zdaleka ještě uzavřít.

Naše družstvo má část svých aktiv také zainvestováno na kapitálových trzích a v loňském skvělém roce naše kapitálové investice vytvořily zisk ve výši 10,8 mil. Kč. Polovinu předkládáme

k rozdělení na shromáždění delegátů. Rozdělováním ziskem je dividenda ČESKOLIPSKÉ TEPLÁRENSKÉ a.s., dále úroky a výnosy z aktiv, které nepodléhají kolísání trhů. Naopak výnosy vzniklé u obou správců aktiv navrhuje odložit do nerozděleného zisku. Činíme tak se znalostí současné situace a věříme, že při rozdělování hospodářského výsledku za rok 2020, bude daleko jasnější, kolik zisku, vzniklého v roce 2019, nám COVID-19 v roce 2020 ukrojil.

Další oblastí, které se COVID-19 v našem družstvu nevyhnu, byla zaměstnanost. Na některých pracovních pozicích byl znatelný pokles činností vzniklý zákazem vycházení nařízeným vládou a také se téměř zastavil trh s byty. To jsme řešili zkrácenou pracovní dobou na pracovišti a zbytek byl pokryt příspěvkem státu, kdy jsme využili v měsíci březnu a dubnu tzv. *kurzarbeit*.

Současné dopady do ekonomiky družstva lze tedy označit jako velmi mírné a zvládnutelné. Co v tuto chvíli však nelze úplně přesně odhadnout je, jaký efekt to bude mít na platební kázeň nájemců a vlastníků v následujícím období. V současnosti je velká část pracovních pozic v našem okrese držena podporou státu a bude záležet na tom, zda se podaří vše nastartovat dostatečně rychle, aby se čísla nezaměstnanosti nedostala do kritických hodnot, jako je tomu třeba v USA.

Poslední krize z let 2008–2010 měla následující průběh. V polovině roku 2008 před vypuknutím krize byly na

družstvu dluhy na předpisu úhrad ve výši 3,7 mil. Kč. V polovině roku 2009 byly již na úrovni 5 mil. Kč a vrchol byl v únoru 2010 na úrovni 7,3 mil. Kč. Do současné situace vstupujeme s podobnými čísly (2,7 mil. Kč dluhů u družstva a 2,2 mil. Kč u SVJ). Vzhledem ke zpoždění, s jakým se krize promítá do výše dluhů, musíme tedy s hodnocením ještě počkat. S jistotou lze však říci, že družstvo tuto krizi zvládne bez větších problémů, protože je ekonomicky silnou a stabilní firmou.



Jiná situace může nastat u malých SVJ bez finančních rezerv. V roce 2010 družstvo spravovalo 55 SVJ. Dnes jich spravujeme více než 150 a tím se zvyšuje i pravděpodobnost možného finančního selhání některého z nich, pokud by se na domě objevilo více dlužníků najednou. Protože jsou u nás ve správě, mohou počítat s naší pomocí jak po stránce vymáhání dluhů, tak po stránce ekonomického řešení případného negativního vývoje cashflow. Na závěr si tedy popřejme, ať se nám všem společně podaří minimalizovat ztráty, které tato krize způsobí.

## Roční členský příspěvek

Již podruhé jste se prostřednictvím vyúčtování zálohových plateb nebo výzvy k úhradě setkali s položkou roční členský příspěvek ve výši 120 Kč. Tento příspěvek byl schválen na podzimním shromáždění delegátů OSBD Česká Lípa v roce 2018 a týká se pouze členů družstva. Řídí se stavem členství k 31. 12. v příslušném roce a je použit na činnost volebných orgánů družstva.

Poprvé byl vygenerován v r. 2019 všem, kteří byli členy družstva k 31. 12. 2018. Týkalo se to 7 721 klientů a předpis byl ve výši 926 520 Kč. Následovala reakce ze strany některých uživatelů, kteří se domnívali, že jim byl příspěvek účtován neoprávněně. Skutečnost však byla složitější. Zjistili jsme, že mnoho členů vlast-

níků se při vzniku společenství vlastníků z našich samospráv domnívalo, že jim bylo členství v družstvu automaticky zrušeno. Tak to ale není. Vlastník člen musí své členství zrušit sám písemnou formou nebo při osobní návštěvě na družstvu a současně je mu vypořádán základní členský vklad. Dále jsme řešili případy úmrtí člena. V mnoha případech nebylo po úmrtí člena doručeno na družstvo oficiální oznámení o jeho úmrtí či úmrtní list a zemřelý nadále figuroval mezi členy družstva. Po dodání těchto dokladů byl následně členský příspěvek stornován. V dědickém řízení někdy členství přešlo na dědice a v některých případech nebylo v dědictví řešeno, takže dědic již členství v družstvu neměl. Při převodu

družstevního podílu členství přechází na nabyvatele.

V podstatě by se dalo říci, že proběhla jakási „inventura“ našich uživatelů bytů, což vyžadovalo velké úsilí vynaložené na oddělení nájmu a na oddělení členské evidence. V letošním roce bylo podle stavu členství k 31. 12. 2019 vygenerováno 7 341 členských příspěvků, takže je patrné, že u téměř 400 členů družstva došlo ke změně na základě dodání nových dokladů či žádostí o zrušení členství v družstvu.

Zuzana Kožániová  
vedoucí finanční účtárny  
ekonomického úseku



## Vyúčtování zálohových plateb za rok 2019



Zuzana Kožániová  
vedoucí finanční účtárny  
ekonomického úseku

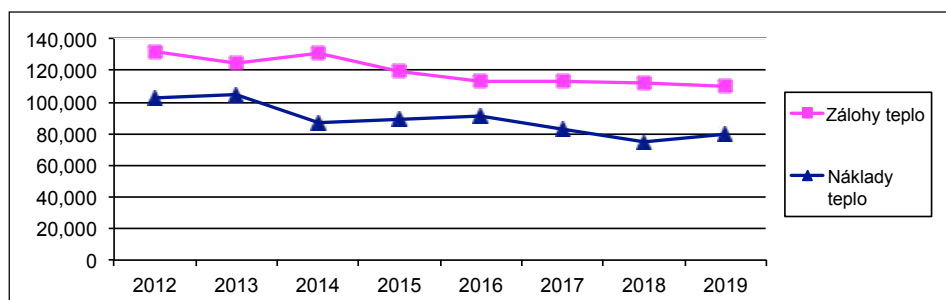
Zpracování vyúčtování zálohových plateb (VZP) za rok 2019 probíhalo ve výjimečných podmínkách, způsobených nouzovým stavem v důsledku koronavirové pandemie, která nás všechny zasáhla.

Měli jsme v plánu změnit způsob odesílání vyúčtování, konkrétně využít hybridní pošty, což je služba, kterou nabízí Česká pošta a spočívá v tom, že družstvo odešle soubory vyúčtování a jednotlivých přídatných tisků na Českou poštu a ta je zkompletuje na základě jedinečného

identifikačního kódu, který má každý uživatel přidělený. Původně jsme chtěli vyúčtování po kompletaci odeslat jako vždy předsedům samospráv a SVJ. Abychom však neohrozili funkcionáře na domech a všechny bydlící, bylo rozhodnuto, odeslat všechna vyúčtování obvykle na adresy jednotlivých nájemců a vlastníků. Za rok 2019 jsme na samosprávách OSBD Česká Lípa vykázali přeplatky u 5 808 bytů v celkové výši 31 938 037 Kč a nedoplatky u 760 bytů ve výši 2 260 435 Kč.

Tabulka a graf zobrazují vývoj zálohových plateb a nákladů na teplo v letech 2012–2019 (v tis. Kč)

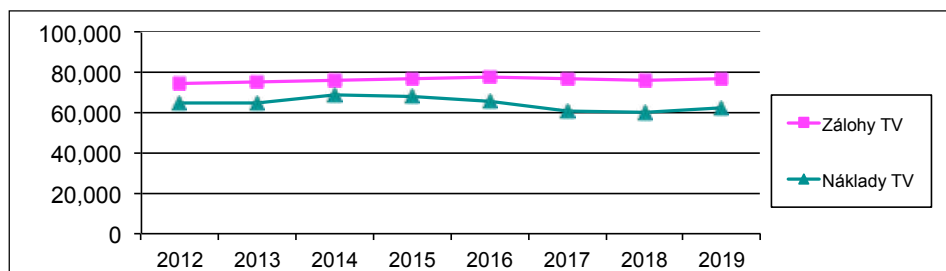
Teplo	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
zálohy OSBD	113 777	105 085	106 885	94 275	85 770	84 293	79 575	66 338
náklady OSBD	90 003	91 205	72 997	73 074	72 281	64 248	56 198	51 715
zálohy SVJ	18 510	19 087	23 534	25 263	26 862	29 017	32 542	43 484
náklady SVJ	13 103	13 828	14 259	16 297	18 610	18 060	18 618	28 368



V položce teplo bylo provedeno vyúčtování u 5 953 klientů s celkovými náklady necelých 52 mil. Kč. Na zálohách bylo předepsáno více než 66 mil. Kč, takže přeplatky za teplo činí cca 14,5 mil. Kč. Přeplatek mělo 5 538 klientů a nedoplatek 415 klientů.

Tabulka a graf zobrazují vývoj zálohových plateb a nákladů na TV v letech 2012–2019 (v tis. Kč)

TV	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
zálohy OSBD	68 713	69 465	67 735	66 931	66 309	65 271	61 577	54 143
náklady OSBD	59 832	59 185	61 030	59 322	55 942	51 825	49 102	44 028
zálohy SVJ	5 939	5 977	8 285	9 787	11 206	11 885	14 495	22 981
náklady SVJ	5 380	5 500	7 828	8 633	9 445	9 431	11 231	18 644



V položce teplá voda (TV) bylo provedeno vyúčtování u 5 763 klientů s celkovými náklady 44 mil. Kč. Předepsané zálohy činily 54 mil. Kč, takže přeplat-

ky za teplou vodu činí 10 mil. Kč. Přeplatek v TV mělo 4 882 uživatelů bytů a nedoplatek 881 bydlících.

Na společenstvích vlastníků ve správě

OSBD Česká Lípa vznikly přeplatky na 3 458 bytech ve výši 22 867 158 Kč a nedoplatky na 580 bytech ve výši 1 782 401 Kč.

Odezva funkcionářů na domech a jednotlivých bydlících na odeslání vyúčtování zálohových plateb na adresy byla veskrze pozitivní.

Na závěr bych ráda poděkovala všem našim klientům, kteří s velikou trpělivostí respektovali změny v období nouzového stavu a zvládli vše vyřizovat převážně telefonicky, e-mailem nebo formou dopisů.

## Ze Cvikova do Mařenic a zpět Kunratickým Švýcarskem

Cvikov a okolí je velmi nespravedlivě opomíjeným turistickým cílem. Částečně za to může dojem, který člověk získá při průjezdu - dlouhé městečko, kde musím dodržovat padesátku, s řadou ne právě hezkých domů.

Ale vše se mění. Zkrášluje se náměstí, pivovar získává na oblibě nejen na Českolipsku, opravilo se i kulturní centrum Sever, které může Cvikovu řada měst v okolí závidět.

Za turistickou opomíjenost jistě může i chybějící vlakové spojení. Pokud se chcete do Cvikova vypravit veřejnou dopravou, čeká vás malé logistické cvičení. Nejrychlejší možností je jet autobusem do Nového Boru, například v 7:45. V Boru máte minutu na přestup a v 8:29 jste na autobusáku ve Cvikově. Jinou variantou je jet vlakem do Jablonného a pak autobusem do Cvikova. Třetí variantou je jet vlakem do Svoru a pak dojít do Cvikova pěšky, anebo se svézt autobusem. Při poslední možnosti vyjedete v sobotu z Lípy v 8:25, ve Cvikově jste v deset. Samozřejmě můžete jet normálně autem a hromadnou dopravu ignorovat.

Neztrácejme čas a vyrazme. Pokud nezabloudíme v místních lesích, čeká nás 17 kilometrů mírně náročným terénem. Z centra se vydáme po modré značce, která nás hned na úvod zavede před jednu z budov, která je aspoň pro část obyvatel Česka tou nejznámější ve Cvikově. Jde o Dětskou léčebnu zaměřenou na nespecifická onemocnění plic a horních cest dýchacích. Její historie je již více než sto let stará. Ještě za Rakouska - Uherska šlo vše rychleji. V roce 1908 byl nápad a v roce 1910 byla stavba hotová. Od počátku byla léčebna zaměřena



Výhled z kalvarie na Mařenice

na děti, v té době hlavně na ty, které trpěly tuberkulózou. Za druhé světové války musela mládež ustoupit raněným německým vojákům, ale hned po ní, i díky darům ze Švýcarska, se v léčbě skrofulózních dětí pokračovalo. Od šedesátých let, kdy došlo

díky očkování k snížení výskytu tuberkulózy, se léčebna zaměřila na pacienty s jinými dýchacími problémy.

Venkovní prostory areálu jsou přístupné a mimo jiné se v nich nachází i naučná stezka zaměřená na ty úplně nejmenší děti.

Hned nad léčebnou je kalvárie, která je vyšperkovaná lipovým stromofadím, které opakovaně boduje v anketě Alej roku. Jako třešnička na dortu je na vrcholu kaple Božího hrobu z první poloviny 18. století.

Musíme trochu zrychlit, takže po modré se vypravíme dále. Většinu času budeme trávit ve stínu stromů a dvakrát překřížíme silnici do Mařenic. Do této vsi vstoupíme od západu malebným Antonínovým údolím. V Mařenicích nás čeká několik lákadel. Především hostinec U Tří lip. Ale také rekonstruovaný kostel sv. Máří Magdaleny, který ve smutných sedmdesátých letech obdivovali členové českého undergroundu. Třeba Pavel Zajíček svůj deník nazval Mařenická kniha. Jeho fragmenty jsou součástí publikace Zápisky z podzemí.

Aby toho nebylo v Mařenicích málo, zrekonstruovali zde také kalvárii, ze které je nádherný výhled na celou ves. Přidáme si sice kilometr, ale vyplatí se to. To už však budeme na žluté značce, která nás povede zpět na jih. Fascinováni budeme zejména sakrálními stavbami. Různými kříži u cest, ale třeba také skalními reliéfy nebo lesními oltáři. Můžeme diskutovat o tom, jestli nejde o nějaký novověký vandalismus, ale na většinu turistů místa působí harmonicky. Když budeme pozorní, přímo na trase narazíme na Útěk z Egypta, Nejsvětější Trojici nebo Karlův odpočinek. K poslednímu jmenovanému místu si musíme opět odskočit z trasy. A hlavně už se stočíme na západ a pokračovat budeme po trase zelené.

V Drnovci se můžeme rozhodnout mezi finišem náročnějším a méně náročným. Po tzv. Cvikovském okruhu můžeme vylézt k bývalé Švýcarské boudě s krásnou vyhlídkou a přijít do Cvikova kolem Lesního divadla. Pokud bychom šli dál po zelené, dvakrát přeběhneme hlavní silnici na Liberec a nic moc zajímavého nás nečeká. Ale zase půjdeme kolem pivovaru ...

*Mgr. Milan Bárta*

*Autor je redaktorem regionálního internetového zpravodaje [www.i-noviny.cz](http://www.i-noviny.cz), kde naleznete další tipy na výlet a spoustu dalších zajímavých informací.*

• Česká Lípa se stává přívětivější pro cyklisty. V centru města jsou nainstalovány nové stojany na kola, českolipské Regionální informační centrum získalo certifikaci „Cyklisté vítáni“ a daří se měnit i dopravní značení. Zaměstnanci města byli rovněž vybízeni k zapojení do akce Do práce na kole.

• Českolipští radní na svém zasedání 7. dubna rozhodli o odložení plateb nájemného v nebytových prostorách a pozemcích města, a to po dobu šesti měsíců se splatností do dvou let bez sankcí z prodlení.

• O prázdninách město plánuje vyměnit okna hned ve třech školských zařízeních, a to v MŠ Arbesova, část oken v ZŠ Partyzánská a okna v tělocvičně ZŠ Jižní.

• Bezpečná cesta pro cyklisty, kteří pendlují mezi dvěma největšími městy Českolipska, to je společný cíl projektu s názvem „Lípa-Bor na kole“. V rámci projektu by měla být vybudovaná více než pět kilometrů dlouhá cyklostezka podél silnice I/9, polovinu vybuduje Česká Lípa a polovinu Nový Bor.

• Ještě letos by měla začít dlouho očekávaná rekonstrukce stávající budovy Jiráskova divadla v centru České Lípy. Léta připravovaný projekt se tak dostává do své konečné fáze. Zadávací podmínky pro výběr zhotovitele stavby schválili českolipští radní na svém jednání 21. dubna, vítěz by měl být znám na podzim letošního roku. Rekonstrukce by pak měla odstartovat v listopadu, dokončena by měla být v létě 2022.

• Dlouhodobě uzavřené kvůli náročné rekonstrukci je Vlastivědné muzeum a galerie v České Lípě. Již brzy se některé jeho prostory otevrou. K vidění bude například nová výstava, která přiblíží svět palných zbraní. Tu uvidí návštěvníci v ambitu, který se otevře 1. července. Spolu s ním budou přístupné také kaple Nejsvětější Trojice, v níž je Biberova hudební síň, Svaté schody, Loretánský dvůr a kaple Panny Marie Loretánské.

• Město Česká Lípa intenzivně pracuje na zprovoznění budovy bývalé České pojišťovny pro potřeby městského úřadu. Tuto budovu získalo město do majetku v dubnu loňského roku, v budoucnu zde budou fungovat přepážková pracoviště úřadu.