

# Zápis

ze společné schůze předsedů, techniků a ekonomů DS Chomutov, Jirkov, Mašťov, Vilémov a Kadaň  
SBD Chomutov,  
konané dne 6. 10. 2025 v zasedací místnosti SKKS Chomutov a 8. 10. 2025 v ZŠ Školní, Kadaň

---

**Přítomni:** členové výborů DS - viz přiložená prezenční listina  
pracovník správy - Ing. Písařík, p. Žočková  
představenstvo SBD - p. Tvrdý

**Omluveni:** Ing. Dostál

**Program:**

1. zahájení a seznámení s programem
2. informace SBD
  - 2.1 předseda představenstva
  - 2.2 informace z EÚ
  - 2.3 informace z TÚ
3. informace referenta pro styk s DS a SVJ
4. diskuze
5. závěr

1. Jednání zahájil a přítomné přivítal p. Tvrdý.

## **2.1 Informace předsedy představenstva:**

### **1. Zápisy představenstva**

- každé představenstvo schválení vyloučených členů SBD
- bytové záležitosti

Dále příloha tohoto zápisu

### **2. Zpráva o činnosti právního úseku za období 2024**

#### Úkony k vyklizení bytových jednotek:

4 x ..... výzva k vyklizení družstevního bytu,  
2 x ..... žaloba na vyklizení družstevního bytu,  
1 x ..... exekuční návrh na výkon vyklizení družstevního bytu,  
0 x ..... vystěhovaných nebo vrácených družstevních bytů,

#### Úkony k zajištění pohledávek:

174 x ..... výstraha před vyloučením z družstva,  
9 x ..... vyloučení člena z družstva,  
2 x ..... žaloba na dlužnou pohledávku,  
1 x ..... exekuční návrh na vymožení pohledávky,  
343 x ..... ukončení exekučních řízení (ze zákona)

#### Úkony k cizím exekucím:

442 x ..... výzva k poskytnutí součinnosti,  
720 x ..... odpověď na součinnost,  
10 x ..... exekuční příkaz k postižení družstevního podílu

#### Úkony k insolvenčním řízením:

42 x ..... usnesení povoleno oddlužení členům nebo bývalým členům družstva,  
0 x ..... přihlášek pohledávky do insolvenčního řízení,

#### Úkony k vymáhání škod způsobených na majetku družstva:

7 x ..... přestupkové nebo soudní řízení s pachatelem,  
31.342,-Kč..... způsobená škoda,  
11.669,-Kč..... zatím vymoženo,

#### Úkony ke stížnostem na nevhodné chování a nepovolené podnájemy:

81 x ..... přijatá stížnost,

#### Právní poradenství nad rámec smluvních vztahů:

Právní oddělení nadále poskytuje podporu za úplaty jednotlivým společenstvím vlastníků jednotek nebo bytovým družstvům při řešení právních záležitostí, zejména v souvislosti s přípravou a podáváním různých právních podání, uplatňováním nároků, zajištěním souladu s aktuální právní úpravou a konzultacemi v oblasti správy a činnosti statutárních orgánů. Zejména zápisem vkladu do obchodního rejstříku, navržením nových stanov, přípravou na schůze vlastníků a další.

## **2.2. Informace vedoucího EÚ:**

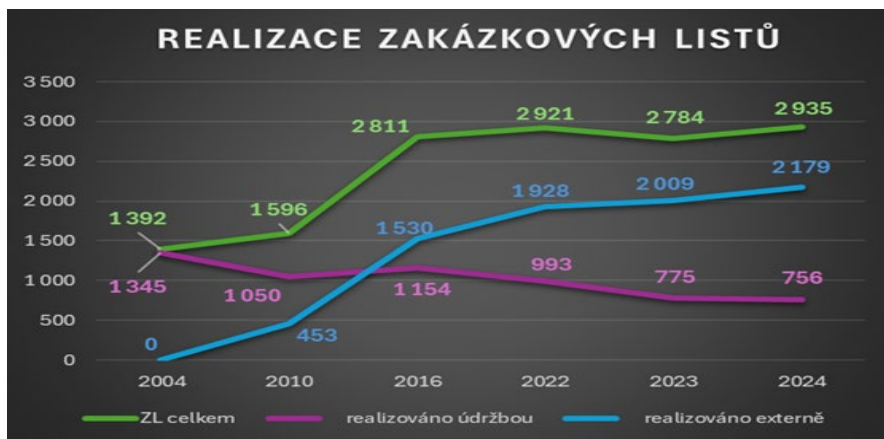
- **Výsledek hospodaření (VH) k 31. 8. 2025 činí předběžně zisk 6,7 mil. Kč.** Je to pokles oproti stejnému období roku 2024, kdy činil zisk 11,7 mil Kč. Zisk je dán především úrovní zhodnocení volných prostředků SBD, které se pohybuje v současné době klem 3% a slouží jako alternativní financování činnosti SBD (umožňuje nižší příspěvek na správu).
- **Pohledávky z nájemného a úhrad za služby, příspěvky vlastníků bytů**  
Konečný stav pohledávek po lhůtě splatnosti nájemného z nájmu družstevních bytů a příspěvků vlastníků bytů k 31. 8. 2025 činí **2,04 mil. Kč**, rok 2024 - **1,315 mil. Kč**.  
Konečný stav pohledávek po lhůtě splatnosti k 31. 8. 2025 z vyúčtování záloh TS **2,554 mil Kč**, rok 2024 – **1,648 mil Kč**.
- **Finanční situace družstva** byla a je stabilizovaná, družstvo včas a v plné výši hradilo a hradí své závazky z obchodního styku (zejména dodavatelé energií, stavebních prací) a veškeré závazky vůči peněžním ústavům (z úvěru, půjček), státu (pojištění, daně) i ostatní.

## **2.3 Informace vedoucí TÚ:**

Po přechodu na pouze jednu poradu „Předsedů, Ekonomů a Techniků DS“ jsem připravil podklad kombinující informace z vyhodnocení roku 2024 a z aktuálního dění na TÚ družstva.

Pro srovnání s minulými obdobími jsem vybral data z let 2022-2024 a pohled do historie na roky 2004, 2010 a 2016.

<b>Vývoj vybraných ukazatelů</b>	<b>2004</b>	<b>2010</b>	<b>2016</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Stav pracovníků TÚ	23	14	10	9	7	7
Domy ve vlastnictví SBD	213	204	202	153	152	150
SVJa BD spravované	0	0	0	49	50	52
Cizí domy v technické správě	5	15	17	19	17	15
<b>ZL celkem</b>	<b>1 392</b>	<b>1 596</b>	<b>2 811</b>	<b>2 921</b>	<b>2 784</b>	<b>2 935</b>
realizováno údržbou	1 345	1 050	1 154	993	775	756
realizováno externě	0	453	1 530	1 928	2 009	2 179
realizovaných VŘ	47	93	81	116	91	71
hodnota akcí z VŘ (mil. Kč)	41	114	67	127	86	73
Povolení úprav bytů	125	153	104	113	139	189
spotřeba tepla v tis. GJ	239	159	104	92	87	89
spotřeba vody v tis. m <sup>3</sup>	467	391	327	344	340	356



Na dalším z grafů je vidět vývoj realizací požadavků domovních samospráv, kde s postupným snižováním kapacity vlastní údržby narůstá objem realizací externími firmami.

Vývoj smluvních i skutečně fakturovaných cen je přehledně znázorněn v tabulce, doplněné o „fixované“ ceny elektrické energie (nárůst cen distribuce není zohledněn). V říjnu 2025 dojde k nové fixaci na další dva roky s upřesněnou cenou cca 5,89 Kč/kWh.

**Vývoj cen Tepla (Kč/GJ); Studené vody (Kč/m<sup>3</sup>) a Elektrické energie (Kč/MWh)**

Dodavatel	22 sml	22 skut	23 sml	23 skut	24 sml	24 skut	25 sml	24sk/24sm	25sm/24sm
Actherm (ČEZ - Teplárenská)	643,-	688,-	798,-	879,-	958,-	990,-	---	103%	---
ČEZ-Teplárenská	635,-	635,-	737,-	737,-	958,-	990,-	1 071,-	103%	112%
Tepló - Kadaň	650,-	680,-	766,-	779,-	1 071,-	848,-	1 000,-	79%	93%
M+S Maššov	730,-	848,-	1 084,-	1 030,-	1 081,-	1 070,-	1 100,-	99%	102%
OÚ - Vilémov	749,-	868,-	1 149,-	1 110,-	1 161,-	1 153,-	1 178,-	99%	101%
SČVK - Teplice	113,-	---	128,-	---	142,-	---	150,-	---	105%
ČEZ - HS	6 510,-	---	6 510,-	---	6 510,-	6 270,-	6 270,-	96%	96%
ČEZ - SVJ 9x	9 780,-	---	9 780,-	---	9 780,-	6 444,-	6 270,-	66%	64%
ČEZ - SVJ 43x	12 310,-	---	9 930,-	---	9 930,-	6 690,-	6 270,-	67%	63%

ceny vč. DPH - od 2024 12%

silová přepočten na 6,- Kč za kWh

nový fix

Dále ve stručnosti uvádím obecné informace z činnosti TÚ:

- Stále vybíráme poplatky z pronájmu nebytových a společných prostor i reklamních ploch od firem a zprostředkovatelů přenosu dat.
- Probíhají namátkové kontroly servisu výtahů, providerů a fakturací realizovaných zakázek.
- Od roku 2012 probíhá hodnocení instalovaných směšovacíh stanic s pozitivními výsledky a možností rozšiřování na další objekty.
- Vlastními odečty fakturačních hodnot patních vodoměrů jsme minimalizovali reklamace vyúčtování.
- Systematickou kontrolou se v průběhu let snížily na minimum i reklamace realizací oprav a rekonstrukcí.
- Novým vzhledem správní budovy se letos účastníme soutěže Fasáda roku 2023-24, kterou pořádá společnost Baunit spol. s r.o.
- Plánovací proces oprav KP dle životností dále pomáhá v udržování jak bytového fondu v dobrém stavu, tak optimální úrovně fondu oprav na pokrytí plánované opravy a další nutné výdaje objektů.
- Z každoročních pravidelných prohlídek stavu KP se ukazuje, že krytiny střech nedosahují předpokládané životnosti. Doporučena, tam kde to finance umožní, je varianta „valbové střechy“ – důvodem je vyšší životnost a lepší přístup k izolační vrstvě.
- V minulém roce jsme povolili rekordní počet 189 úprav bytů. Nepovolených přestaveb evidujeme cca 7-8%.
- Udržení systému VŘ s pouze měřitelnými ukazateli, od roku 2011 přineslo přes 60 mil. Kč úspor, tj. cca - 10% na zakázku (hodnocena je vysoutěžená cena proti průměru ostatních cenových nabídek).
- Již na téměř všech objektech zajišťujeme úklid společných prostor smluvními externími firmami.

- Otázka deratizací zůstává nezměněna, jediným optimálním řešením jsou včasné a celoplošné zásahy.
- V roce 2024 byla obnovena třetina průkazů energetické náročnosti budovy (PENB).
- Na základě koeficientů prostupu tepla, které jsou součástí PENB, dochází nově (dle novely vyhlášky č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění) ke stanovování poměru základní a spotřební složky tepla, což má vliv na jeho rozúčtování. Poměr může být objekt od objektu různý od 30:70 po 70:30.
- Pod vlivem další legislativní změny (vyhláška č. 38/2022 Sb. o kontrole provozovaných systémů vytápění) jsme uzavřeli smlouvu o pravidelné kontrole (1x za 5 let) otopných soustav v námi spravovaných objektech.

#### Aktuálně:

- Právě proběhl plánovací proces oprav KP na roky 2026 - 2035 (Snížení sazeb do DZO u 11 objektů; u 158 objektů sazba zůstala stejná a zvýšení bylo nutné u 33 objektů).
- Připravujeme novou kancelář družstva v Kadani v Husově ulici.
- Jednáme s firmou Faen s.r.o. o zajišťování havarijních stavů 7 dní v týdnu a 24 hodin denně.
- Byl dojednáán pronájem NP bývalé prodejny nábytku v Kadani – Klášterecká, firmě VM Engineering s.r.o. která se zabývá průmyslovou mechanizací – projekty, audity, posudky, dotacemi apod.

### **3. Informace referenta pro styk s DS a SVJ**

#### **Zápisy z výborových a členských schůzí**

ČS podle potřeby nejméně však **1 x ročně** (pozvánka 8 dní předem) a výborová podle potřeby nejméně **1x za 3 měsíce** (3 pracovní dny předem informovat členy výboru).

- **vzor zápisu z členské schůze + vzor prezenční listiny** jsou součástí VS 52/2024 - 01. Tato směrnice byla upravena v souladu s novými Stanovami SBD a schválena na představenstvu dne 30. 9. 2024 .

#### **Dle nových platných Stanov SBD se členské schůze konají po jednotlivých HS.**

Stanovy jsou k dispozici **pouze** na webových stránkách SBD.

**Na jaře 2026 výroční členské schůze** – volba delegátů na SD – funkční období 5 let. Bude vypracován Metodický pokyn.

**Volby funkcionářů DS, návrh kandidátů do kontrolní komise a představenstva** – výroční členské schůze jaro 2027. Funkční období 5 let, opět bude vypracován Metodický pokyn.

#### **Domovní samosprávy:**

celkový počet domovních samospráv	.....	<b>82</b>
z toho podle lokalit:		
- Chomutov	.....	43
- Jirkov	.....	31
- Kadaň	.....	6
- Mašťov	.....	1
- Vilémov	.....	1

#### **Upozornění:**

Přibývá případů, kdy funkcionáři převádí členský podíl na své děti, vnoučata apod. a neuvědomují si nebo si nechtějí uvědomit, že v tom případě přestávají být členy družstva a nemohou tudíž vykonávat funkci ve výboru DS, to samé platí pro delegáty a náhradníky na SD.

## Odměny

V souladu se směrnicí VS – 48/2015 – „Zásady poskytování odměn členům orgánů SBD Chomutov“, schválené shromážděním delegátů SBD v červnu 2015. Částka určená na 2. pol./2025 byla stanovena na **105,- Kč/byt/měsíc**

V důsledku změn zákonů vztahujícím se k příjmům souvisejícím s odměňování funkcionářů v orgánech družstva, tedy i domovní samosprávy, musí bytové družstvo s platností **od 1. 1. 2023** odvádět z každé **funkcionářské odměny od 4 500,- Kč včetně** mimo zdravotního pojištění i sociální pojištění.

- funkcionářské odměny za II. pololetí r. 2025 – nezapomeňte projednat a rozdělení schválit na výborové schůzi a **zápis skutečně předat na SBD.**
- informace + formuláře vám budou dány do desek po vyhodnocení účasti na jednání předsedů, techniků a ekonomů
  - **Neúčast na společné poradě P, T a E bez řádné omluvy - limit krácen o 10%**
- **pokud došlo ke změně** zdravotní pojišťovny, zaměstnavatele, pobírání důchodu – invalidní, starobní, předčasný – nahlaste toto přímo ve mzdové účtárně SBD – **nejpozději do 8 dnů**, od data kdy ke změně došlo

**Kontakt na mzdovou účetní p. Petrikovou Moniku:** správa SBD kancelář č. 211, 1. patro,  
tel. 773 822 313, e-mail: [petrikova@sbdev.cz](mailto:petrikova@sbdev.cz).

**Formuláře je třeba odevzdat do 26. 11. 2025, výplatní termín byl stanoven na 7. 1. 2026.**

**Vyplácením odměn pouze zasíláním na účet.**

## Dohody o pracovní činnosti

Stále platí, že za daných podmínek (nový Zákoník práce) **nebudou uzavírány** smlouvy na Dohody o pracovní činnosti a Dohody o provedení práce.

## Referent BOZP

Opakovaně je na jarních i podzimních poradách předsedů, techniků a ekonomů upozorňováno na nutnost očíslování bytů a sklepů. Přesto některé DS toto doposud neučinily. Je nutné provést kontrolu a následné doplnění.

**Domovní a požární řády** musí být trvale viditelné – nezakrývat je .

Ty DS, které nemají domovní nebo požární řády nebo je mají poškozené, mohou si je vyzvednout na správě SBD.

**Požární hydranty** - ty nesmí být uzamčené visacími zámky, a pokud jsou uzamčené, musí tam být v dosahu v zasklené krabičce klíček. Pokud tam není, je požární hydrant k ničemu a je tak porušen zákon!!

Dalším závažným nedostatkem je, že na chodbách, schodištích, balkonech v mezipatře a ve sklepech je umístěn různý nábytek, pneumatiky, lednice, pračky apod. Zde v těchto prostorách platí zákaz umístování jakéhokoliv materiálu a hrozí opět sankce od PI.

**Ukládání elektrokol, elektrokoloběžek apod. ve společných prostorách** – pouze bez baterie, zákaz nabíjení baterií ve společných prostorách. *Více příloha*

**Problém zamykání balkonů v mezipatře** – balkon nesmí být dle požárních předpisů trvale uzamčen, max pouze když tam má někdo prádlo. Tento balkon slouží jako kouřová klapka k odsávání a jako přístupová a úniková cesta.

**Zamykání domů** – dům se nesmí zamykat, zevnitř musí jít otevřít bez použití klíče. Zde opět hrozí sankce od PI.

**Vzhledem k narůstajícím problémům provádí Požární inspekce HZS kontroly bytových objektů.**

**Hasiči mají veškeré normy uzákoněny, a to včetně finančních sankcí a ty mohou být pro nás až 500 000,- Kč.**

#### **4. Diskuse**

**DS 115 p. Rosenbergová** – možnost přemístění patního vodoměru ze šachty mimo objekt do objektu HS 553

**Odpověď Ing. Písařík:** Protože podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, a podle vyhlášky č.428/2001 Sb., je vlastníkem provozovatel vodovodní sítě, ten rozhoduje o případném přemístění.

Pokud DS požaduje vyvolat jednání s SČVK o přemístění vodoměru a uhrazení příslušných nákladů provozovateli, je potřeba usnesení z ČS a ZL.

**DS 115 p. Rosenbergová** – propad zeminy – trávník – výskyt kryš – kdy bude plošná deratizace

**Odpověď Ing. Písařík:** příloha zápisu

**DS 4 p. Prager** – stížnost na nájemníka

**Odpověď:** vyřešeno p. Horákem

**Ostatní provozní dotazy rádi zodpoví odborní referenti TÚ.**

#### **5. Závěr**

Závěr jednání provedl předseda představenstva SBD p. Tvrdý, všem přítomným poděkoval za účast.

zapsala: Žočková Iveta

rozdělovník :

- všechny DS
- předseda představenstva