

# Informační servis pro členy družstva číslo 62

## Nový průzkum zájmu o převod bytů do osobního vlastnictví

Vážení spolubydlíci,

Na členské schůzi družstva 15. prosince 2016 bylo na návrh jednoho člena družstva schváleno provedení nového průzkumu zájmu o převedení našich družstevních bytů do osobního vlastnictví. Než budete hlasovat, prosím Vás, abyste si přečetli tuto rekapitulaci výhod a nevýhod takového kroku.

Pokud bychom se rozhodli převedení provést, předesílám, že by to nebylo zadarmo. Asi v našem domě není právník, který by byl ochoten celou transakci pro nás vyřídit zdarma. Kdyby k tomu došlo, v našem domě by vznikla kromě našeho bytového družstva nová právnická osoba – sdružení nebo společenství vlastníků bytových jednotek. To by si muselo zvolit svůj výbor. Já bych pravděpodobně zůstal předsedou stávajícího bytového družstva, takže by bylo nutné zvolit další funkcionáře pro výbor společenství vlastníků. Když si vzpomenu, jaký byl problém najít jen jednoho člena představenstva na doplnění do tří předepsaných stanovami, nevidím ustavení takového výboru příliš optimisticky. Družstvo by dále mělo svou členskou schůzi, sdružení vlastníků své shromáždění. Na něj by chodil i předseda družstva a hlasoval za všechny členy družstva počtem hlasů shodným s počtem členů družstva. Mám trochu obavu, aby nedocházelo k hádkám o pravomoce. Všechny náklady by se zdvojnily. Dvojití účetnictví, dvě daňová přiznání, dvoje daně, dvě schůze... Za vlastníky by už daň z nemovitosti neplatilo družstvo, jak je tomu nyní u členů družstva, ale přiznávali byste si ji a platili u finančního úřadu sami a to nejen za své byty, ale i z výnosů z nebytových prostorů! Potvrzení o výnosech by Vám každoročně vystavilo družstvo nebo naše účetní firma. Dnes už jsem v situaci, kdy jeden byt v osobním vlastnictví mám, takže vím, o čem píšete. To potvrzení vypadá třeba takto:

### P O T V R Z E N Í

#### o příjmu z pronájmu nebytových prostor

Potvrzujeme, že vlastník / vlastníci jednotky  
na adrese

obdržel/i v roce 2016 hrubý nezdaněný příjem ve výši:

1353,- Kč

Tento příjem je daňově účinný a jste povinen (povinni) jej zahrnout do daňového přiznání za rok 2016 ve smyslu § 9 zákona č.586/92 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Okruh osob, kterých se tato povinnost týká, je vymezen v citovaném zákoně v § 38g. Jedná se zejména o ustanovení § 38g odst. 1 a 2.

Povinnost podávat daňové přiznání **nebudou** mít tito vlastníci:

- starobní důchodci a to za podmínky, že jejich starobní důchod nepřesahuje částku 306.000,- Kč ročně a jejich případné další příjmy, zahrnující i výše uvedené příjmy z užívání nebytových prostor, nepřesahují v kalendářním roce částku 15.000,- Kč.
- zaměstnanci a to za podmínky, že mají v kalendářním roce pouze příjmy od jednoho zaměstnavatele a nebo postupně od více zaměstnavatelů a zároveň podepsali u těchto zaměstnavatelů prohlášení k dani a jejich **jiné zdanitelné příjmy**, zahrnující i výše uvedené příjmy z užívání nebytových prostor, nepřesahují v kalendářním roce částku 6.000,- Kč.

Za správce na základě mandátní resp. příkazní smlouvy uzavřené s SVJ.

Při úvěru např. pro opravy nebo rekonstrukce domu musí každý majitel bytu souhlasit s tím, že dává práve svůj byt do zástavy. Tato povinnost často zcela znemožní uskutečnit na domě nákladnější opravy. Pokud si vzpomínáte, naše bytové družstvo za náš jediný úvěr ručilo pouze našimi nájemními byty. Naše členské byty nebyly ani v případě nesplácení úvěru ohroženy. V případě prodeje bytu nyní jen družstvo zapíše změnu a nového člena družstva. V případě bytu v osobním vlastnictví byt není prodán, dokud není změna zanesena v katastru nemovitostí.

Ale abych nepopisoval jen nevýhody. Byt v osobním vlastnictví umožňuje dát ho do zástavy, když si berete úvěr, hypotéku nebo chcete jiný dluh (Tato výhoda je však dvojsečná: Právě tak, jako byt v osobním vlastnictví snadněji zastavíte, zrovna tak Vám ho snadněji sebere exekutor v případě exekuce). Při pronájmu bytu v osobním vlastnictví se nemusíte nikoho na nic ptát (je to ale opravdu výhoda, zejména pro ostatní spolubydlíci?). Ovšem naše bytové družstvo svým členům v pronájmu svých bytů nijak nebrání ani tuto činnost nijak nezaplatňuje, jak v některých bytových družstvech někdy bývá.

Kdybych to měl shrnout do jediné věty, zněla by asi takto: Převodem bytů do osobního vlastnictví se zvýší osobní odpovědnost každého majitele bytu a sníží se pohodlí a servis, který družstvo svým členům a jejich bytům poskytuje. Vzpomeňte také na předsedu SVJ sousedního domu č.p. 1305, který nám na jedné z našich

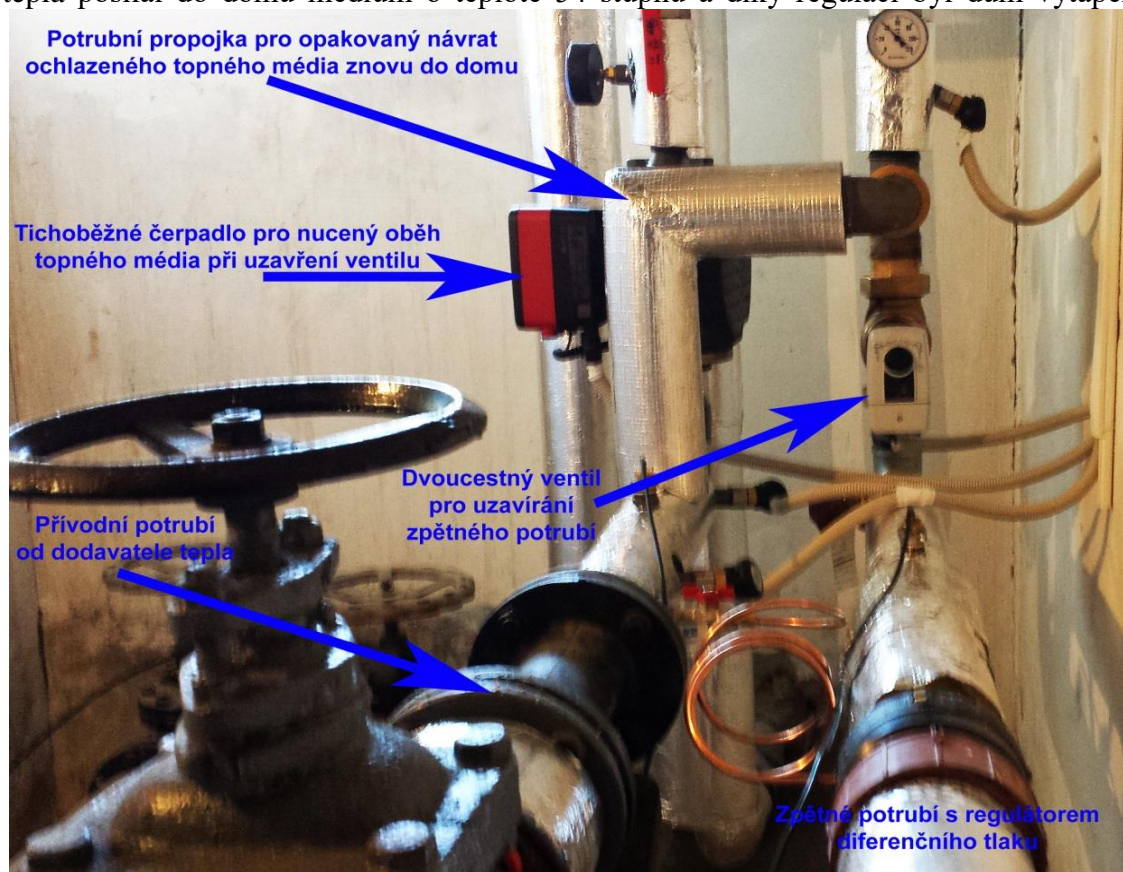
členských schůzí sdělil své zkušenosti. Z jeho projevu bych vypíchl jednu větu: „Od té doby, co jsme převedli byty do osobního vlastnictví, jsme už v domě neopravili ani kliku od dveří“. A nás čekají ještě velké opravy a rekonstrukce (výtah, střecha...).

Hlasovat lze těmito způsoby:

- I. Majitelé e-mailových schránek, kteří dostávají Informační servis elektronicky a poštu přijímají prostřednictvím e-mailového klienta, mohou využít hlasovací tlačítka. Klikněte na nápis „Chcete-li hlasovat, klikněte sem“.
- II. Pokud nepoužíváte e-mailového klienta, ale třeba e-mailové webové rozhraní, použijte příložený dokument s názvem „Hlasovani.doc“, který lze modifikovat (na rozdíl od souboru PDF s Informačním servisem) a po vyplnění odeslat zpět na e-mailovou adresu našeho družstva: [druzstvo@atlas.cz](mailto:druzstvo@atlas.cz).
- III. Hlasovací lístek si lze také vytisknout a vyplněný vhodit do poštovní schránky našeho bytového družstva v přízemí.
- IV. Členové družstva, kteří vůbec nepoužívají internet, dostávají Informační servis vytištěný na papíře včetně hlasovacího lístku. Ten vyplní a vhodí rovněž do domovní schránky družstva v přízemí.

## **Ještě k ekvitermní regulaci:**

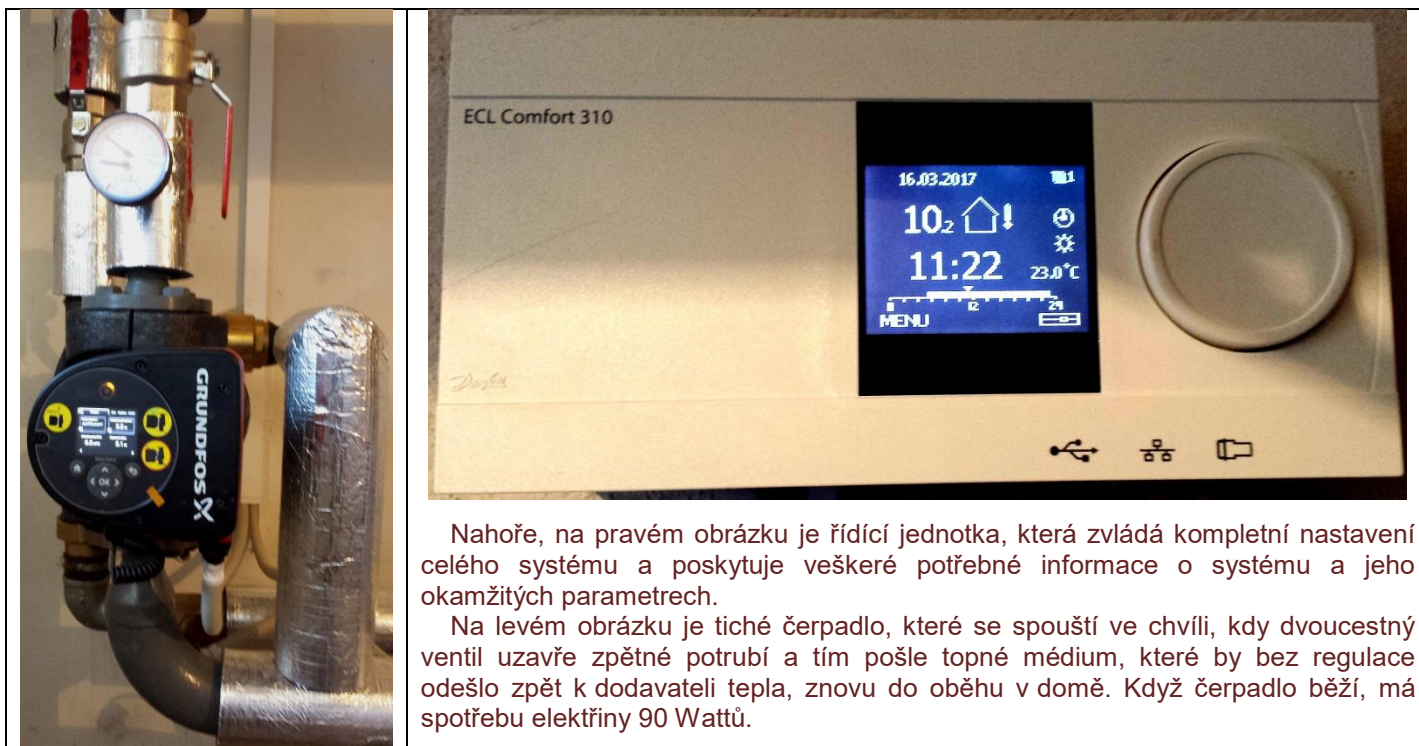
Zástupce firmy Koncept Fast, která dodá do našeho domu ekvitermní regulaci schválenou na výše jmenované členské schůzi, mě vzal 16. března do domu v ulici V Lískách zde v Krči, aby mi předvedl celý funkční systém v chodu. Snažil jsem se něco nafotit, abych se s Vámi mohl podělit a těm, které to zajímá, poskytnout o systému co nejvíce informací. Musím říci, že to byla velmi užitečná návštěva. Udělal jsem si nejen představu o fyzickém provedení celého zařízení, ale viděl jsem i spousty okamžitých hodnot vykazovaných a řízených systémem. K pochopení by snad mohl přispět i tento obrázek. Omlouvám se za kvalitu fotografie, fotil jsem mobilním telefonem a bylo tam šero. Ve chvíli, kdy jsem v domě byl, byla teplota venku 10,2 stupně, dodavatel tepla posílal do domu médium o teplotě 54 stupňů a díky regulaci byl dům vytápen namíchaným



médiem o teplotě 40 stupňů. Cílová teplota v bytech byla nastavena na 23 stupňů. Čidlo pro venkovní teplotu budeme mít na severní straně domu, nesmí být v dosahu slunce. Řídící jednotka umožňuje nastavit jak cílovou teplotu v bytech, tak i ekvitermní křivku, která zjednodušeně řečeno vyjadřuje závislost teploty topného média na venkovní teplotě. Prostřednictvím řídicí jednotky lze křivku modifikovat i tak, že nemusí být lineární (tedy skutečně křivka, nikoliv přímka), takže ji lze přizpůsobit opravdu individuálně. Řídící jednotka umožňuje také vzdálený přístup přes internet a existuje dokonce i aplikace pro mobilní telefony. Firma si za vzdálený přístup



účtuje poplatek 3 tisíce Kč za 5 let, což vychází na 50 Kč měsíčně. Pro začátek bych se za uhrazení tohoto poplatku přimlouval, protože i když firma ekvitermní křivku nastaví podle svých zkušeností a výpočtů, je



Nahoře, na pravém obrázku je řídicí jednotka, která zvládá kompletní nastavení celého systému a poskytuje veškeré potřebné informace o systému a jeho okamžitých parametrech.

Na levém obrázku je tiché čerpadlo, které se spouští ve chvíli, kdy dvoucestný ventil uzavře zpětné potrubí a tím pošle topné médium, které by bez regulace odešlo zpět k dodavateli tepla, znovu do oběhu v domě. Když čerpadlo běží, má spotřebu elektřiny 90 Wattů.

možné, že bude muset být párkrát upravena podle přání a pocitů uživatelů bytů a neustále běhat do přízemí pro každou úpravu by nemuselo být reálné. Vzdálený přístup také umožní dodavatelské firmě kontrolovat, zda náš systém pracuje správně, což je hlavně z počátku žádoucí. Firma Koncept Fast mě velice potěšila nabídkou, že úpravy ekvitermní křivky nezaplatňuje. Existují systémy, kde ekvitermní křivku tvoří externí dodavatel za pravidelnou platbu. My budeme mít systém, který umožňuje za ekvitermní křivku nic neplatit.

Pro členy družstva, kteří nebyli na členské schůzi, ještě jednou stručně zrekapituluji princip této ekvitermní regulace: Topné médium, které nám náš dodavatel tepla – Pražská teplárenská a.s. posílá do domu, je zbytečně teplejší, než je pro vytopení domu potřeba. V některých bytech stačí jediný ze čtyř nebo pěti radiátorů vytopit celý byt i na 26 stupňů. Tím dochází k velkým ztrátám, které platíme. Zařízení od firmy Koncept Fast vpustí od dodavatele tepla do našeho topného systému horké topné médium, ale nevrátí ho zpět do teplárny hned po jediném oběhu, protože to má stále teplotu, která je schopna náš dům i nadále vytápět. Pošle ho tedy znovu do oběhu do domu a teplárně ho vrátí až ve chvíli, kdy je už natolik chladné, že nedokáže dům vytopit. Systém si tedy bere od teplárny méně média i tepla a tím šetří náklady na teplo.

Je nepochybné, že se po instalaci systému budou muset změnit vytápěcí návyky uživatelů bytů. Ti si budou muset hlavně uvědomit, že např. otevření ventilů na všech radiátorech v bytě nebude mít za následek vysoké poplatky za teplo, protože se bude podle měřidel rozpočítávat menší objem spotřebovaného tepla pro celý dům.

V tuto chvíli máme na instalaci ekvitermní regulace našetřeno, takže úsporu bychom měli cítit hned první topnou sezónu, resp. při jejím vyúčtování na přeplatcích za teplo.

Náš topný systém je starý téměř 50 let a za tuto dobu do něj kromě termostatických ventilů a hlavic nebylo investováno. V důsledku toho k nám již neradi chodí topenáři, protože když je potřeba systém vypustit, např. kvůli výměně kapajících ventilů, jako tomu bylo v loňském roce v bytech 11 a 33, stoupačkové uzavírací kohouty nelze uzavřít a když se to podaří, tak netěsní.

Rád bych tedy využil přítomnosti odborné topenářské firmy v domě k odstranění i těchto problémů na našem topném systému a pravděpodobně i k montáži stoupačkových regulátorů diferenčního tlaku. Firma nám s ohledem na stáří termostatických ventilů na radiátorech a dlouholeté neregulaci diferenčního tlaku doporučuje i jejich výměnu, ale na to jsem zatím nekývl. Naše ventily Myjava, kterých je asi v domě stále nejvíce, zatím nevykazují nějaké hromadné závady. Na tomto místě je třeba říci, že technický pokrok šel mílovými kroky i v této oblasti a je dnes možné i na radiátory namontovat elektronické dálkově ovladatelné termostatické hlavice.

Máte potom možnost např. den před příjezdem domů ze zimní dovolené otevřít si topení prostřednictvím aplikace v mobilním telefonu, abyste přijeli do vytopeného bytu.

Když už zmiňuji topný systém, zmíním ještě informaci, že ve 3. poschodí máme první byt, ve kterém vyměnili stávající litinová topná tělesa za nové panely. Mají prý stejný tepelný výkon, jako původní tělesa. Přiznám se, že jsem s tímto krokem nesouhlasil a mám trochu obavu, zda odlišný typ těles nebude působit problémy, ale kdyby došlo v některém bytě k havárii na stávajícím tělese, stejně by se muselo vyměnit asi za něco podobného, aspoň máme tedy možnost pozorovat, jak se nové panely budou chovat.

## Další nejbližší akce v domě

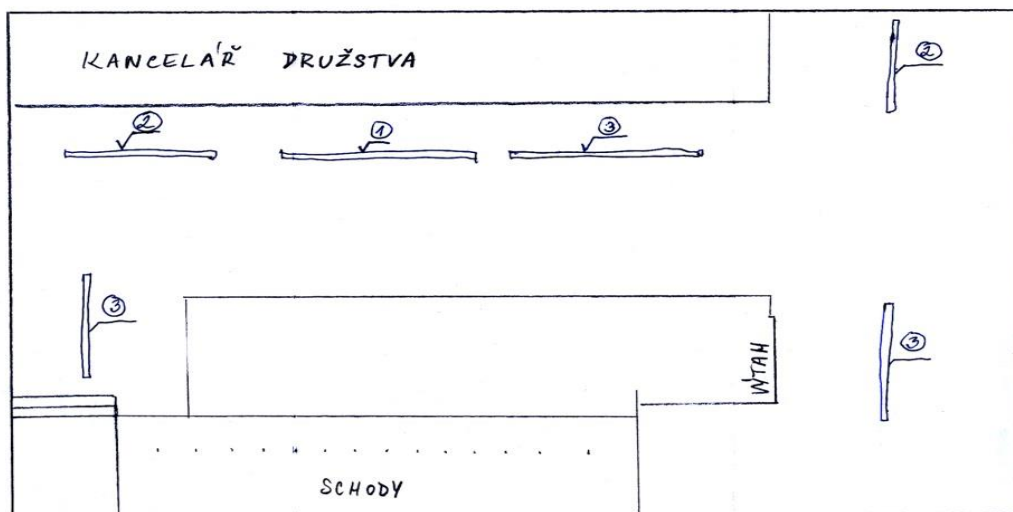
Připomínám, že na letošní rok jsou naplánovány ještě další akce schválené na členské schůzi a to výměna lina za dlažbu ve všech patrech domu a doplnění otevírání vchodových dveří od domu bezkontaktní technologií.

V souvislosti s položením dlažby upozorňuji, že dlažba je vyšší, než lino a v některých patrech bude nutné ubrat materiál na dveřích jak od výtahu, tak na dveřích od komor u bytů 4+1 za výtahem. Bude tedy nutné zpřístupnit tyto komory a počítat s menšími odstávkami výtahu.

## Přízemí domu je již kompletně osvětleno technologií LED

6 zářivkových těles v přízemí našeho domu už není zářivkových. Ve všech šesti již svítí LED trubice. Zářivkové trubice v těchto tělesech měly extrémně krátkou životnost. V průměru jedna trubice 3 měsíce. Dlouho jsem na internetu i mezi odborníky pátral po příčině, když tělesa jsou vybavena elektronickými předřadníky, aby trubice neblikaly při rozsvěcení a aby jim časté starty neškodily. Někdo tvrdil, že záleží na polaritě, jakou stranou se trubice do tělesa zasune, ale žádnou značku jsem na trubicích ani na tělesech nenašel. Stále jsem očekával, kdy se objeví LED technologie i do těchto těles s nejužšími trubicemi. Bohužel, na ně přišla řada až jako na poslední údajně z důvodu jejich malého průměru, do kterého se prý LED technologie nevešla, a čekalo se na větší miniaturizaci. Měl jsem obavu, aby byly LED náhrady dostupné dříve, než nám plná krabice klasických trubic z Číny (za třetinovou cenu než v OBI, přitom životnost stejná) dojde. Jakmile se objevila první LED náhrada, hned jsem ji na zkoušku zakoupil. Měla, bohužel, ještě externí zdroj pro trubici, který se do úzkého tělesa nevešel, takže je umístěn v sádkartonovém podhledu nad tělesem. To těleso (prostřední nad schránkami) poznáte podle toho, že se rozsvěcí vždy až jako poslední (trvá mu to nejdéle). Potom se objevily trubice, které se připojují přímo na 230 Voltů bez jakéhokoliv zdroje, či předřadníku. I z těles pro tyto trubice jsem tedy musel předřadníky vymontovat. Takové trubice (tělesa) jsou v přízemí dvě. No a potom přišla technologie, která by bývala úplně vyřešila náš problém, kdyby byla dostupná hned od začátku. Jsou to LED trubice, které už počítají s elektronickými předřadníky v tělesech a za klasické zářivkové trubice se prostě jen vymění bez jakýchkoliv úprav a zásahů do tělesa. Takové trubice tam máme tři. Pro příští představenstvo našeho družstva jsem do složky s technickými výkresy přidal malý výkres s rozmístěním jednotlivých trubic, aby vědělo v jakém tělese je jaká trubice, až bude potřeba některou trubicí vyměnit a já už nebudu předseda nebo nebudu na světě. Kdyby se ten papír ztratil, tak tady je jeho elektronická kopie:

- PŮDORYS PŘÍZEMÍ S RŮZNÝMI DRUHY LED TRUBIC
- ① - JEDINA TRUBICE SE ZDROJEM ULOŽENÝM EXTERNĚ V SÁDKARTONOVÉM PODHLEDU
  - ② - TRUBICE PŘÍMO NA ZDŮV V PATICI NA JEDNÉ STRANĚ (Z TĚLES ODSTRANĚN PŘEDŘADNÍK)
  - ③ - TRUBICE LED PRO TĚLESA S ELEKTRONICKÝM PŘEDŘADNÍKEM



LED trubice nejsou levná záležitost. Jedna stojí od cca 600 i přes 800 Kč. Ale s ohledem na životnost původních zářivek i jejich spotřebu proti LED technologii by se investice měla vyplatit.

Každá původní zářivková trubice měla spotřebu 19 Wattů. LED trubice mají spotřebu 9 Wattů. Celé osvětlené přízemí šesti tělesy s LED technologií má tedy spotřebu menší, než jedna klasická šedesátivattová žárovka. LED trubice také po rozsvícení svítí okamžitě naplno, na rozdíl od zářivek, které nabíhaly postupně. LED trubicím také nevadí časté rozsvěcení a jejich životnost by měla být nesrovnatelně delší, než zářivek.

## **Problém se společnou televizní anténou v bytech 1+1**

V uplynulém týdnu asi uživatelé bytů 1+1 zaznamenali několikadenní výpadek služeb naší společné televizní antény. Příčinou byl neodborný zásah do účastnické zásuvky v bytě v posledním 11. poschodí. Odstranit závadu mi trvalo tak dlouho proto, že jsem netušil, že nehraje celá stoupačka. Stěžovala si mi pouze jedna uživatelka bytu, ve kterém jsem potom závadu hledal. V této souvislosti tedy znovu připomínám, že zásah do zásuvky S.T.A. v jednom bytě naruší příjem televize všem bytům pod ním. Naše společná televizní anténa také už není žádná mladice a páteřní kabely by potřebovaly vyměnit. I s tím se bude muset do budoucna počítat.

Chtěl bych vyzvat televizního diváka z našeho domu, který první bude mít televizor nebo set top box s příjmem nového systému DVB-T2 – H265-HEVC, aby mi sdělil, případně ukázal, jak nám v S.T.A. tento příjem hraje. Měli bychom mít příjem tohoto multiplexu zřízen na 50. kanálu UHF.

## **V našem domě je na prodej byt 1+1**

Jedná se o byt číslo 32 v 11. poschodí. V případě Vašeho zájmu mě požádejte o kontakt na prodávající členku našeho družstva. Byt je po rekonstrukci.

To je z předjarního Informačního servisu vše, pokud Vás při jeho čtení napadly nějaké dotazy, neváhejte mi je položit.

Přeji Vám krásné jaro.

Předseda

---

## **Hlasovací lístek**

O převod svého bytu z družstevního do osobního vlastnictví zájem

- a)  Mám.
- b)  Mám, ale později, v budoucnu, nyní ne.
- c)  Nemám.

V Praze, dne: \_\_\_\_\_ Jméno: \_\_\_\_\_ Číslo bytu: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_