

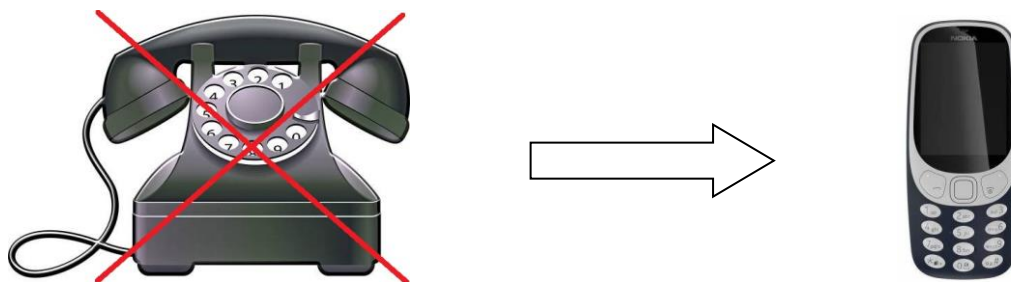
Zpravodaj 2023



Obsah:

- 1) Zrušení pevných linek a kontakty na pracovníky OSBD
- 2) Vyúčtování služeb a topné sezóny
- 3) Pojištění
- 4) Měřicí přístroje
- 5) Revize a kontroly
- 6) Vlhkost v bytě a plísně
- 7) Počet společenství vlastníků jednotek
- 8) Dovolená na OSBD
- 9) Personální změny na OSBD v roce 2023
- 10) Shromáždění delegátů


1) Zrušení pevných linek a kontakty na pracovníky OSBD



Opětovně připomínáme, že došlo ke zrušení pevných telefonních linek a telefonická komunikace s pracovníky OSBD možná pouze na mobilní čísla. Proto znova uvádíme mobilní kontakty na pracovníky OSBD. Veškeré kontakty a informace jsou také k dispozici na nových webových stránkách www.osbdunicov.cz

KONTAKTY NA PRACOVNÍKY OSBD		
Úsek	Telefon	E-mail
Ředitelka OSBD Ing. Ivana Vavrušová	605 247 772 (asistentka ředitelky)	vavrusova@osbdunicov.cz
Asistentka ředitelky, pokladní Martina Malinová	605 247 772	malinova@osbdunicov.cz
Vedoucí ekonomického úseku Jana Chudějová	605 247 769	chudejova@osbdunicov.cz
Vedoucí technického úseku Jacek Vařecha	605 247 773	varecha@osbdunicov.cz
Členská evidence, převody bytu do OV Dagmar Kráčmarová	731 869 783	kracmarova@osbdunicov.cz
Ekonomický úsek Marta Sovová – mzdová účetní Michaela Benešová – provozní účetní Hana Manová – provozní účetní	605 247 772 608 495 904 608 495 904	sovova@osbdunicov.cz benesova@osbdunicov.cz manova@osbdunicov.cz
Ekonomický úsek – Nájem Roxana Vyroubalová – Družstevní byty Renáta Spurná – SVJ Uničov, Šternberk Lenka Ryšavá – SVJ Litovel, Šternberk Lenka Navrátilová – SVJ Olomouc, Šternberk Veronika Kolesárová – SVJ Šternberk Tereza Majerová – SVJ Uničov, Šternberk	730 895 425 733 182 416 733 182 319 733 182 318 733 182 321 774 794 159	vyroubalova@osbdunicov.cz spurna@osbdunicov.cz rysava@osbdunicov.cz navratilova@osbdunicov.cz kolesarova@osbdunicov.cz majerova@osbdunicov.cz
Technický úsek Jana Suchá – Uničov Darius Vařecha – Šternberk Jacek Vařecha – Litovel, Olomouc Markéta Kašpírová – technik energetiky	605 247 770 603 815 684 605 247 773 731 843 655	sucha@osbdunicov.cz d.varecha@osbdunicov.cz varecha@osbdunicov.cz kaspirova@osbdunicov.cz
Referent administrativy Bc. Michaela Mořka Brandýsová	608 424 038	brandysova@osbdunicov.cz

2) Vyúčtování služeb a topné sezóny

Poštovní poukázka A Podací lístek Podací číslo Cena Česká pošta, s.p. IČ 47114983 		Poštovní poukázka A Částka Kč = 1 8 5 1 0 0 h Tr. kód 1 1 0 Ve prospěch účtu *) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 1 1 7 2 9 2 Kód banky 0 3 0 0 V. symbol 2 3 6 4 0 9 2 5 K. symbol 0 3 0 8 S. symbol 1 5 6 1 9 6 5 *) Údaje zarovnejte vpravo, první část čísla účtu (předčíslí) uveďte před zvýrazněnou vislou čárou	
Účel platby 1851 Kč 00 h Slovy = Tisícosmsetpadesátjedna = Kč 00 h Adresa majitele účtu Vodafone Czech Republic a.s. náměstí Junkových 2 155 00 Praha 5 C. účtu / Kód banky 117292/0300 V. symbol Číslo Vyúčtování S. symbol Číslo plátce Odesílatel Jméno Příjmení Ulice číslo domu PSČ Obec Č. účtu / 0300	Adresa majitele účtu Vodafone Czech Republic a.s. náměstí Junkových 2 155 00 Praha 5 Zpráva pro příjemce (hůlkovým písmem, tiskem) Vyplní plátce - majitel Postžira nebo Postkonta jen při bezhotovostní úhradě Datum, právoplatný podpis Datum splatnosti	Odesílatel (hůlkovým písmem, tiskem) Jméno Příjmení Ulice (obec), č. domu, PSČ, dodávací pošta Ulice číslo domu PSČ Obec Datum splatnosti 110 <input checked="" type="checkbox"/> 110<	Zúčtujte na vrub účtu plátce 0 0 0 0 0 0 0 Kód banky 0 3 0 0

Vyúčtování služeb se provádí dle zákona č.67/2013 Sb., ze dne 19. února 2013 a rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům se provádí dle vyhlášky č.269/2015 Sb., ze dne 30. září 2015.

Dle zákona č.67/2013 Sb, §7, oddst. 1, skutečnou výši nákladů a záloha za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, tj. zúčtovací období u našeho bytového družstva je kalendářní rok, vyúčtování je prováděno do konce měsíce dubna.

Dle zákona č.67/2013 Sb, §8, oddst. 2, případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, tj. do konce měsíce května běží reklamační doba na vyúčtování služeb.

Po skončení reklamační doby, během měsíce června zasíláme doplňující informace k Řádnému vyúčtování zálohových plateb, kdy při zpracování vyúčtování zálohových plateb stavební bytové družstvo uplatňuje zápočet přeplatků a nedoplatků.

To znamená, že:

- přeplatek z vyúčtování zálohových plateb nebude vyplacen v případě evidence dluhů a bude s dlužnou pohledávkou započten (přeplatek bude snížen o částku dluhu);
- budou-li dluhy menší než přeplatek z vyúčtování zálohových plateb, bude zaslán rozdíl částek;

Dle zákona č.67/2013 Sb, §7, oddst. 3, finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb, tj. splatnost přeplatků a nedoplatků je do 31. srpna.

Shrnutí výše uvedeného:

V měsíci květnu běží reklamační doba, kdy vyúčtování služeb není uzavřeno z důvodu možné reklamace a možného následujícího přepočtu vyúčtování na základě oprávněné reklamace. V měsíci červnu se provádí zápočty přeplatků a nedoplatků a zasílají se doplňující informace k řádnému vyúčtování zálohových plateb uživatelům a majitelům bytů, u kterých byl proveden zápočet.

Upozorňujeme na to, aby uživatelé a vlastníci bytů vyčkali v případě nedoplatků na doručení poštovní poukázky na úhradu nedoplatku a nehradili nedoplatek ihned po obdržení vyúčtování z důvodu případné reklamace vyúčtování a následnému přepočtu, dále z důvodu případného zápočtu přeplatků nebo nedoplatků v měsíci červnu.

Úhrada přeplatků či nedoplatků – po provedení zápočtů počínaje měsícem červenec

A) – Domy ve spoluvlastnictví OSBD

V případě přeplatků jsou tyto zasílány poštovními poukázkami nebo převodem na bankovní účet člena družstva či vlastníka bytu. U nedoplatků jsou také zasílány poštovní poukázky na úhradu nedoplatků, které je možné uhradit buď zaslano poštovní poukázkou případně převodem na účet (při převodu na účet je nutné uvést i variabilní symbol)

B) – Společenství vlastníků jednotek (SVJ)

V případě SVJ přeplatky vyúčtování služeb vyplácí výbor (předseda společenství) z účtu SVJ a nedoplatky je nutné uhradit rovněž na účet SVJ. Při platbě nedoplatku je nutné uvádět variabilní symbol (tj. Vaše číslo), pod kterým hradíte běžně i měsíční předpis úhrad.

3) Pojištění

Domy ve vlastnictví (spoluvlastnictví) družstva a společenství vlastníků jednotek, u kterých je prováděna správa OSBD Olomouc se sídlem v Uničově jsou pojištěny od 01.01.2015 **Rámcovou pojistnou smlouvou č.7720613510**, která byla uzavřena mezi Svazem českých a moravských bytových družstev (SČMBD) a pojišťovnou Kooperativa. a následujícími dodatky.



Od 01.01.2023 je platný aktualizací dodatek č.4 k rámcové pojistné smlouvě. Pojistné podmínky jsou sjednány pro pojištění majetku a odpovědnosti, pro živelní pojištění, pro pojištění odpovědnosti za škodu.

Podmínkou uzavření této smlouvy je členství společenství vlastníků jednotek ve sdružení, které je členem Svazu českých a moravských bytových družstev. Pojištěnými ve smyslu této pojistné smlouvy jsou bytová družstva a společenství vlastníků jednotek. Pojištění se sjednává pro tyto předměty pojištění: vlastní budovy a stavby, ostatní věci movité vlastní i cizí, který pojištěný oprávněně užívá, cizí nemovitosti a věci movité, které nejsou ve vlastnictví pojištěného, pojištěný je pověřen jejich pojištěním, správou a údržbou na základě uzavřené smlouvy nebo plné moci o výkonu správy.

Pojištění živelní:

toto pojištění se vztahuje na všechny pojistné události způsobené vichřicí nebo krupobitím, sesouváním půdy, zemětřesením, ale také pojistné události způsobené tíhou sněhu námrazy nebo povodní.

Pojištění odpovědnosti za škodu:

toto pojištění je pojištění odpovědnosti pojištěného za škodu vyplývající z vlastnictví bytového domu nebo bytových jednotek a z výkonu správy společných částí bytového domu vzniklou jinému, jestliže pojištěný za škodu odpovídá v důsledku svého jednání.

Pojištění vandalismu:

- **Pojištění opláštění budov** (izolace, úprava fasády apod.). Pojištění se vztahuje také na poškození či zničení ptáky či jinými živočišnými druhy se spoluúčastí 1.500,- Kč, pojistné plnění do 100.000,- Kč.
- **Pojištění skel** (skleněné opláštění budov, skleněné výplně vstupních dveří, výlohy, světlíky, skleněné stěny a příčky apod., nejedná se o pojištění oken bytové jednotky) se spoluúčastí 500,- Kč, pojistné plnění do 100.000,- Kč.

Pojištění nepřímého úderu blesku:

předmětem pojištění je soubor elektrických a elektronických přístrojů, ovládacích prvků výtahů, společných komunikačních a televizních sítí, rozvodů, rozvodných skříní a zařízení apod. Pojištěny nejsou přístroje, které lze považovat za běžnou součást domácnosti (pračky, myčky, televizory, sporáky, trouby apod.), pojištění se vztahuje i na poškození nebo zničení pojištěného majetku přepětím, zkratem v síti nebo v indukci v příčinné souvislosti s úderem blesku při bouřkách, při spínání v napájecích sítích, při výboji statické elektřiny nebo při jakékoli nahodilé události, jejíž příčina prokazatelně nespočívá ve špatném technickém stavu pojištěného zařízení nebo nedodržení platných předpisů. Pojištění je se spoluúčastí 1.000,- Kč, pojistné plnění do 100.000,- Kč.

Pojištění odpovědnosti orgánu společenství:

součástí pojistné smlouvy je pojištění odpovědnosti orgánů společenství, pojistné plnění je do výše 10.000.000,- Kč.

V této platné pojistné smlouvě došlo od 01.01.2023 k zvýšení minimální pojistné částky za pojištění obytných budov zvýšením hodnoty bytových jednotek o 60%.

Dále došlo v dodatcích k Rámcové pojistné smlouvě ke zvýšení limitu plnění pro odpovědnost za újmu na dvojnásobek z důvodu zvýšení rizika uplatnění škodní události v návaznosti na právní úpravy zahrnuté v občanském zákoníku č.89/2012 Sb a k zvýšení

procentuální výše pro stanovení limitu pro škody způsobené povodní nebo záplavou z původních 8% na 30%, maximální limit 100 000 000 Kč.

Další ujednání v platné pojistné smlouvě:

- ujednání o plnění pojistné události na novou cenu, tj. pojišťovna hradí plnění v ceně nové věci
- pojištění skel ve stupních dveřích - při hlášení pojistné události již není podmínkou hlášení policii ČR a nemusí být uveden důvod poškození skla
- u pojištění movitých věcí vlastních a cizích nájemců a vlastníků bytových jednotek umístěných ve společných prostorech k tomu určených (kočárky, jízdní kola, koloběžky a ostatní věci movité obdobného charakteru již k pojistnému plnění stačí oznámení na policii ČR, není nutné čekat na vyrozumění policie o výsledku šetření. Dále již nemusí být odcizená věc uzamčena do stojanu, který je pevně spojen se zdí nebo podlahou, ale jen uzamčena, společné prostory musí plně dveře osazené cylindrickou vložkou.
- v oblasti vandalismu je pojištěno příslušenství budov a opláštění budov (izolace, úpravy fasády apod.) a to na poškození „sprejery“ a to vnější i vnitřní části budov (je nutné nahlásit policii ČR a také je pojištěn soubor movitých zařízení a vybavení vlastních a i cizích, nájemců a vlastníků bytových jednotek, umístěných ve společných prostorech bytového domu k tomu určených (kočárky, jízdní kola, koloběžky a ostatní věci movité obdobného charakteru)
- je také pojištěna elektronika a stroje výtahů - vada materiálu, špatná obsluha, apod.

V případě vzniku pojistné události je majitel bytu povinen kontaktovat technika OSBD, který provede zmapování pojistné události, popřípadě provede fotodokumentaci, pokud uživatel či majitel bytu tuto fotodokumentaci již neprovedl sám. Technik následně předá veškeré podklady s fotodokumentací pracovníkovi OSBD, který provádí nahlášení pojišťovně.

4) Měřicí přístroje



Vodoměr



Měřič tepla



Indikátor topných nákladů

Termíny pro ověřování měřicích přístrojů

➤ Vodoměry SV a TV, měřiče tepla

Termíny pro stanovená měřidla upravuje vyhláška č.345/2002 Sb. Novela vyhlášky č.285/2011 Sb. s účinností od roku 2012 sjednotila pravidla pro ověřování vodoměrů pro teplou i studenou vodu, které jsou používány pouze k rozúčtování nákladů konečným spotřebitelům. Tato novela stanovila jednotnou lhůtu pro ověření případně výměnu vodoměrů na 5 let.

U měřičů tepla (nezaměňovat s indikátory topných nákladů) je tato lhůta stanovena na 4 roky.

➤ **Indikátory topných nákladů**

Na termín pro výměnu indikátorů topných nákladů se zákonná vyhláška nevztahuje. Ve smyslu zákona č. 505/1990 Sb., o metrologii, ve znění pozdějších předpisů (dále zákon o metrologii) nemohou být indikátory pro rozdělování topných nákladů na vytápění místností otopnými tělesy měřidly. Důvodem je skutečnost, že se jedná pouze o zařízení pro registraci integrované teploty v čase, které neslouží ke zjišťování velikosti hodnoty příslušné fyzikální nebo technické veličiny. Zde je výměna stanovena životností baterie, která z pravidla bývá v průměru 10 let.

5) Revize a kontroly

Druh revize	Interval	Poznámka
Požárně bezpečnostní prohlídka a kontrola hasicích přístrojů	1x ročně	Vyhláška MV č.246/2001 Sb. a §5 zákona o PO č.133/85 Sb.
Revize elektro	1x za 5 let	Dle ČSN 33 1500, ČSN 33 2000-6 a souvisejících
Revize hromosvodu	1x za 4 roky (dle NV 190/2022 Sb.)	Dle ČSN EN 62305-ed.2 s přihlédnutím k normám platným v době vzniku zařízení (ČSN 31 1390 ČSN 33 2000-5-54)
Revize plynu	1x za 3 roky (revize) 1x ročně (kontrola)	Povinnost provádět periodické provozní revize a kontroly plynového zařízení vyplývá z NV č.191/2022 Sb. a to v následujících intervalech: - Provozní revize plynového zařízení: 1x za 3 roky - Kontrola plynového zařízení: 1x za rok (provádí se v období mezi revizemi, v roce kdy se provádí provozní revize, se kontrola neprovádí)
Kontrola plynových spotřebičů	1x ročně	Kontrola a čištění spotřebiče je dána výrobcem spotřebiče a většinou je určena 1x ročně. Pozor: neplést s revizí plynového zařízení

Kontrola a čištění spalinových cest – dle vyhlášky 34/2016 Sb.

Výkon spotřebiče	Činnost	Druh paliva		
		Pevné		Plynné
		Celoroční provoz	Sezónní provoz	
Do 50 kW včetně	Čištění spalinové cesty	3x za rok	2x za rok	1x za rok
	Kontrola spalinové cesty	1x za rok		1x za rok

6) Vlhkost v bytě a plísně

Proč se tyto problémy objevují zejména v období chladnější části roku a proč se vůbec objevují?

Vzduch obsahuje vodní páry. Jejich množství je vyjádřeno jako relativní vlhkost vzduchu a měří se vlhkoměry.

- Zimní období - optimální doporučená vlhkost v bytě se v zimním období pohybuje mezi 45% až 60%
- Letní období - optimální doporučená vlhkost v bytě se v letním období pohybuje mezi 40 až 55%

Vodní páry kondenzují (sráží se do kapalné podoby) dosáhnou-li rosného (kondenzačního) bodu, respektive teploty. Ve volné přírodě se tento jev projeví jako déšť, mlha, rosa a podobně. V bytě, ale dochází k jinému velmi závažnému jevu. Vodní pára kondenzuje na předmětech, které mají povrchovou teplotu nižší, než je právě ta kondenzační. Tento jev mnozí dobře známe, orosené brýle při vstoupení do teplé místnosti v období zimy. A zde se dostáváme k jádru problému. Pokud se nám v bytě nachází takto studené body (místa), dochází k přirozené kondenzaci.



Dva nejvýznamnější faktory, které ovlivňují vznik vlhkosti a plísní v bytech, jsou nízká teplota vzduchu v bytě a špatné větrání. Proto je důležité jak správně topit tak i větrat.

➤ **Jak správně větrat**

Větrat intenzivně, krátce a pravidelně. Při větrání jde především o to, dostat do interiéru co nejvíce čerstvého vzduchu za co nejkratší časový úsek. Zároveň je potřeba, aby se vzduch v místnosti obměňoval průběžně, takže. Způsob větrání se liší i v závislosti na ročním období a počasí, jinak se větrá v zimě, jinak v létě.

• **Větrání v zimě**

V zimě se zásadně **vyvarujte větrání na mikroventilaci**, neboť pak trvá mnohem déle, než se vzduch v interiéru obmění. Jakmile se tak stane, stěny už mezitím vychladnou, takže vzduch potřebuje více času, aby se znovu ohřál. Větrání v zimě tedy provádějte tak, že **otevřete okna dokořán zhruba na 5-10 minut**, a to nejlépe několikrát za den. Tímto větráním nedojde k prochlazení stěn a teplo z nich se dostane zpět do místnosti

- **Větrání v létě**

V létě naopak trvá o něco déle, než se místnost dostatečně vyvětrá, takže je nutné okna nechat otevřená delší dobu, třeba **půl hodiny**, několikrát za den. Mikroventilaci můžete nechat otevřenou po celý den, ovšem pozor na skutečnost, že okno otevřené na mikroventilaci je otevřené okno a tím pádem není zabezpečeno např. před zloději.

7) Počet společenství vlastníků jednotek



Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově



OSBD Olomouc se sídlem v Uničově mimo správy družstevních domů provádí správu i 161 společenství vlastníků jednotek. Z tohoto množství vykonává činnost statutárního orgánu u 37 společenství.

8) Dovolená na OSBD



- Termín dovolené na OSBD Olomouc je od 24.07.2023 do 04.08.2023

Veškerá telefonní čísla pro případ havárie jsou uvedena na stránkách OSBD Olomouc

www.osbdunicov.cz

9) Personální změny na OSBD v roce 2023



■ Počátkem roku 2023 došlo na OSBD Olomouc k navýšení počtu zaměstnanců, kdy k vzhledem k narůstajícímu počtu společností vlastníků jednotek, kterým družstvo vykonává správu a tím i zvýšené administrativě, bylo nutné navýšit i počet účetních. Z toho důvodu byla přijata nová účetní, která převzala některá společností ve Šternberku a Uničově.

- Ekonomický úsek (kancelář v Olomouci) – SVJ Šternberk, Uničov
nově p. Tereza Majerová

10) Shromáždění delegátů



■ Shromáždění delegátů se bude konat v úterý 20.06.2023 v 16:00 h. v Uničově v Kině Družba-sálek, ul. Moravské nám. 1143. Zvoleným delegátům bude zaslána pozvánka s dokumenty k projednání a tímto je prosíme o účast.