

Z Á P I S

z jednání se statutárními zástupci SVJ, u nichž SBD vykonává správu

Jednání proběhlo dne 9.5.2013 od 16.30 hod v kavárně Kulturního domu DRUŽBA v Klatovech dle programu uvedeného na pozvánce. Účast je uvedena v příložené prezenční listině – z pozvaných 112 se schůze zúčastnili zástupci z 43 SVJ.

K jednotlivým bodům jednání:

- ad 1) V úvodním slově ředitel družstva Josef Štásta přivítal přítomné a krátce je informoval o novinkách v činnosti družstva. Připomněl, že od loňského roku byl zprovozněn zákaznický portál družstva a statutárním zástupcům všech SVJ k němu byly zaslány přístupové údaje. Těmi se mohou přihlásit buď přímo na adrese www.zakaznickyportal-sbdklatovy.cz nebo po kliknutí na odkaz „Zákaznický portál pro registrované“ na webových stránkách družstva www.sbdklatovy.cz. Mají možnost tak sledovat aktuální údaje o svém SVJ - např. stav fondu oprav, předpisy nájemného, dluhy na nájemném apod. Vyzval všechny, kteří své přístupové údaje k zákaznickému portálu ztratili či zapomněli nebo mají jiný problém v tomto směru, necht' zkontaktují pracovníci družstva p.Bruštíkovou. Seznámil přítomné s tím, že družstvo zahájilo spolupráci s inkasní agenturou Finio a.s., která pomáhá mimosoudně i soudně vymáhat dluhy od neplatičů. V případě zájmu může družstvo tuto službu zprostředkovat i pro SVJ. Dále upozornil na některé změny v souvislosti s novým občanským zákoníkem, který má vstoupit v platnost od 1.1.2014.
- ad 2) Vedoucí EÚ družstva Michaela Kovářovicová podala přítomným některé informace ohledně ekonomické situace družstva a otázek, které se týkají spolupráce bytového družstva se společenstvími:
- vysvětlila, že zisk z hospodaření družstva za rok 2012 vznikl jak díky výnosům z finančních investic do cenných papírů, tak i díky neplánovanému výnosu z prodeje bytu. Vzhledem k dosaženému zisku představenstvo družstva rozhodlo, že pro rok 2013 nebude navyšovat správní poplatky o míru inflace. I přesto ale bude správní poplatek vyšší o 1% z důvodu navýšení sazby DPH.
 - zmínila se o některých legislativních změnách platných od 1.1.2013:
 - v důsledku schválení zákona č.500/2012 Sb. byla DPH navýšena o 1%, tj. u základní sazby z 20% na 21% a u snížené sazby ze 14% na 15%, a u daně z převodu nemovitostí došlo k navýšení sazby ze 3% na 4%.
 - byl přijat zákon č.502/2012 Sb., což je tzv. technická novela zákona o DPH. V této souvislosti upozornila především na nový pojem v zákoně – „nespolehlivý plátců“. Na stránkách daňové správy bude zveřejněn seznam nespolehlivých plátců, u kterých příjemce zdanitelného plnění ručí za nezaplacenou daň z tohoto plnění. Pokud si SVJ objednává práce samo, je třeba si řádně ověřit dodavatelskou firmu, jinak hrozí nebezpečí prodražení práce o dvojí zaplacení DPH.
 - stejně jako vloni opět upozornila opět na tzv. přenesenou daňovou povinnost, která platí od minulého roku. Při objednávání prací je zapotřebí hlásit jako odběratele adresu a IČO SVJ, zasilatelská adresa může být na SBD. Je to z toho důvodu, že v opačném případě je faktura vystavena bez DPH a družstvo ji musí dopočítat.
 - od 1.1.2013 se v důsledku změny v systému daňové správy změnila čísla účtů pro placení jednotlivých daní. Na složenkách na zaplacení daně z nemovitosti

- do zaslaných do 30.4.2013 je uvedeno špatné bankovní číslo. Během května 2013 budou rozesílány nové složenky se správným bankovním číslem, což je v případě Finančního úřadu pro Plzeňský kraj: 7755-77627311/0710.
- ve vyúčtování služeb za rok 2012 nedošlo ve způsobu rozúčtování jednotlivých položek k žádným změnám. Všechna vyúčtování byla zpracována a do 30.4.2013 rozeslána na jednotlivá společenství. Přeplatky budou z důvodu případných reklamací a s tím spojeného přepracování vyúčtování rozesílány zhruba měsíc po odeslání vyúčtování. V případě vzniku nedoplatků doporučila jednotlivým vlastníkům navýšení záloh, protože náklady každoročně stoupají jak navyšováním DPH, tak i zdražováním služeb.
 - od 1.1.2014 vstoupí v platnost zákon č.67, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domech s byty. Tento zákon upravuje otázky související se způsobem vyúčtování služeb, pokud se společenství nerozhodne jinak. Podle tohoto zákona se např. do položky služeb nezahrnují revize zařízení a součástí domu a vyúčtování většiny režijních nákladů se provádí podle osob. V druhém pololetí letošního roku zašleme na jednotlivá společenství tabulku o možném způsobu rozpočítání služeb s tím, že pokud si neodsouhlasí jiný způsob rozpočítání služeb, bude postupováno podle tohoto zákona. U většiny společenství dojde ve vyúčtování r.2013 v položkách ostatních nákladů ke změnám, jelikož doposud bylo použito rozpočítání nákladů dle velikosti spoluvlastnických podílů.
 - v současné době připravuje ministerstvo pro místní rozvoj i další vyhlášky týkající se hlavně rozúčtování tepla.
 - jakmile některý vlastník neuhradí tři nájem, dáváme tuto skutečnost na vědomí zástupci společenství. Upozornila na potřebu s takovými dlužníky jednat hned v počátku. Pokud se takový vlastník přihlásí do insolvence, která mu je následně schválena, společenství se bude muset rozhodnout, jak vypořádá neuhrazený nájem. Družstvo od října r.2012 spolupracuje s agenturou Finio a.s., která je zkušeným poskytovatelem služeb v oblasti správy a vymáhání pohledávek. V případě zájmu SVJ o využití služeb této společnosti při vymáhání neuhrazených nájmů doporučila obrátit se na ředitele družstva.
 - v oblasti vyplácení odměn funkcionářům SVJ na základě dohod o provedení práce nedošlo v roce 2013 k žádným změnám. Pokud je odměna do 10.000 Kč, odvádí se pouze daň z příjmů, při vyšší částce se odvádí i sociální a zdravotní pojištění. Upozornila, že společenství, která ještě nikdy nevyplácela žádnou odměnu, se musí nejdříve zaregistrovat na finančním úřadě k dani z příjmů fyzických osob.
 - seznámila přítomné s některými změnami v oblasti společenství vlastníků jednotek obsaženými v novém občanském zákoníku, který nabyde účinnosti od 1.1.2014:
 - zásadní změnou bude samotný vznik společenství. Ta budou vznikat zakladatelským způsobem, tj. až zápisem do obchodního rejstříku, ne jako dosud ihned po splnění podmínek pro vznik společenství podle dosud platného zákona. Účetnictví společenství se proto povede také teprve až ode dne zápisu do obchodního rejstříku.
 - orgánem společenství se bude moci stát i nečlen společenství, což dosud nebylo možné.
 - do tří let, tj. do 31.12.2016, bude nutné upravit stanovy SVJ tak, aby odpovídaly novému zákonu.

ad 3) Vedoucí TÚ družstva Ing. Richard Matějček seznámil přítomné s činností technického úseku:

- v roce 2012 zajišťoval technický úsek opravy a rekonstrukce v celkové hodnotě 16,9 mil. Kč, z toho pro SVJ ve výši 7,9 mil. Kč. Jednalo se o 166 větších oprav, z toho 97 pro SVJ.
- požadavky na zateplení domů na rok 2014 je třeba podat do technického útvaru nejpozději do 30.6.2013, ostatní opravy v roce 2014, např. rekonstrukce střech, výměny oken a dveří, rekonstrukce výtahů, rekonstrukce balkonů a lodžii dle jejich technické náročnosti a s přihlédnutím ke kapacitním možnostem firem je třeba zadávat na technický útvar družstva v patřičném předstihu, nejpozději do konce roku 2013, a to po dohodě s tímto útvarem s rozlišením na malé a velké opravy.
- upozornil na to, že všechny obytné budovy, které budou zateplovány nebo budou měnit vytápění, musí k projektové dokumentaci doložit průkaz energetické náročnosti budov
- v loňském roce byl novelizován zákon o hospodaření s energiemi, podle které je povinností stavebníků, vlastníků budov a společenství vlastníků jednotek zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti u budov s plochou nad 1500 m² do 1.1.2015, s plochou nad 1000 m² do 1.1.2017 a s plochou do 1000 m² do 1.1.2019 a při prodeji nebo pronájmu celé nebo ucelené části budovy. Tento průkaz lze do vypracování energetického štítku nahradit vyúčtováním dodávek energií za uplynulé tři roky. V současné době zpracováváme seznam objektů, které patří do 1. kategorie a u kterých se započne se zpracováním průkazů energetické náročnosti budov.
- stejně jako v uplynulých letech nadále probíhá financování oprav pomocí půjček z fondu rozvoje bydlení Města Klatov, úvěrů z bank, z vytvořených fondů oprav, případně v hotovosti od jednotlivých vlastníků .
- nadále je v platnosti nařízení vlády č.91/2010 Sb. o podmínkách požární bezpečnosti při provozu komínů, kouřovodů a spotřebičů paliv. Tato činnost je na základě výběrového řízení zajišťována firmou Komka Klatovy. V případě, že si jednotlivá SVJ vyberou svého dodavatele a s ním uzavřou smlouvu o dodávce, nechť s tímto svými rozhodnutím seznámí družstvo v dostatečném předstihu a na SBD v Klatovech pouze předají kopii provedených revizí a kontrol.
- v případě výměny starého plynového spotřebiče za nový (plyn.kotel, karma, krbová kamna a jiné) je nutné před připojením spotřebiče zajistit písemnou zprávu o způsobilosti komínového průduchu. Upozornil, že v zájmu bezpečnosti provozu a ochrany zdraví by každý vlastník plynového zařízení, ale i zařízení na pevná paliva provozovaného uvnitř bytu, měl přes odbornou firmu zajistit před zahájením topné sezóny prohlídku tohoto zařízení.
- u bytových domů je nutno zajistit jednorázovou kontrolu kotlů ve společné kotelně o výkonu nad 20 kW. Domy, kterých se to týká, budou včas upozorněny a kontrola proběhne na podzim po zahájení topné sezony.
- v jednotlivých domech postupně probíhá výměna RTN (měřáků tepla). Tyto výměny jsou prováděny v důsledku jejich omezené životnosti, cca 10 let. V současné době se častěji montují měřáky s dálkovým odečtem, kdy odečítací technik již nemusí navštívit byt a data z měřáku si stáhne z chodby domu. O případných výměnách jsou domy včas informovány.

- na přelomu roku byla provedena rekonstrukce jednoho výtahu. K dnešnímu dni bylo rekonstruováno 21 výtahů SVJ. V současné době probíhá výběrové řízení na rekonstrukci 2 výtahů v Klatovech, Pod Hůrkou 512-3/III.
- od roku 2010 byla výměnou vodoměrů na teplou i studenou vodu pověřena firma TOPI Klatovy. Sjednotila se doba výměny vodoměrů, a to na jednu za 5 let.
- upozornil, že chtějí-li si některá SVJ některé činnosti zajišťovat samy, je zapotřebí na tuto skutečnost v předstihu upozornit technický úsek s tím, že veškerá rizika související s touto činností přecházejí na SVJ (záruky, reklamace a opravy).

ad 4) Zástupci ČSOB Klatovy p.Partingl a p.Eöllösová seznámili přítomné s možností využití půjček na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů.

ad 5) V rámci diskuse nebyly vzneseny žádné dotazy.

V průběhu jednání pracovnice družstva p.Kovářovicová a p.Koubíková předaly zástupcům SVJ přehled hospodaření jejich SVJ.

Přílohou zápisu je:

- pozvánka
- informace statutárním orgánům SVJ, u nichž SBD vykonává správu
- prezenční listina

Jednání skončilo v 17.30 hod

Zapsala: Bruščíková

Ověřil: Šťasta