

Z Á P I S

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

Jednání proběhlo dne 11.5.2017 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 131 se schůze zúčastnili zástupci ze 46 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.
- ad 2) Vedoucí EÚ družstva Michaela Kovářovicová pohovořila o hospodaření družstva a o vzájemné spolupráci družstva a SVJ v ekonomické oblasti.
 - Ztráta z hospodaření družstva za rok 2016 činí -292.563,05 Kč. Na straně nákladů nedošlo k žádným mimořádným výdajům, kromě výdajů na opravu průjezdu budovy správy družstva a odizolování objektu. Na tyto opravy byla však během let 2014 a 2015 vytvořena rezerva na opravy v celkové výši 187.426,- Kč. Celková hodnota těchto prací byla 224.712,- Kč. Bohužel stejně jako v minulém roce se nepodařilo splnit plánované příjmy z finančních investic, což ovlivnilo negativně hospodaření družstva. Představenstvo družstva předloží ke schválení shromáždění delegátů návrh, aby ztráta z hospodaření družstva za rok 2016 byla uhrazena z nedělitelného fondu družstva, jehož výše k 31.12.2016 je 6.837.770,- Kč.
 - Rozebrala zákony platné od roku 2016, které se týkají i společenství vlastníků jednotek:
 - Od 1.1.2016 byl novelizován zákon o účetnictví, kde zásadní změnou je zavedení kategorizace účetních jednotek podle tří kritérií. Podle těchto kritérií jsou všechna společenství, která spravujeme, zařazena do kategorie „mikro účetní jednotka“. Ve způsobu jejich účtování nedošlo k žádným změnám. Z této novely vyplývá povinnost zveřejňovat účetní závěrky v obchodním rejstříku počínaje účetní závěrkou za rok 2014. Účetní závěrky za roky 2014 a 2015 byly u všech námi spravovaných společenství na rejstřík zaslány již v loňském roce, za rok 2016 je zasíláme průběžně, ihned po podpisu zástupců společenství. Statutární orgán je povinen svolat alespoň jednou ročně shromáždění, na kterém by účetní závěrka měla být projednána. Účetní závěrky by se měly skladovat 10 let, ostatní účetní doklady 5 let od období, kterého se týkají.
 - Vyúčtování služeb je prováděno podle zákona č. 67/2013 Sb., který byl novelizován zákonem č. 104/2015 Sb. platným od 1.1.2016, který se zaměřuje hlavně na rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům, a podle vyhlášky č. 269/2015 o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, platné od roku 2016. Tato vyhláška ovlivnila zejména vyúčtování vyúčtování pro byty, kde se buď příliš šetří teplem a nebo se přetápí. Všechna vyúčtování za rok 2016 byla zpracována a rozeslána do konce dubna. Vlastníkům, kteří byt pronajímají a mají bydliště jinde, bylo vyúčtování zasláno přímo na jejich korespondenční adresu, kterou u nás uvedli.
Režijní služby (např. elektřina společných prostor, odpad, kontrola spalinových cest apod.) jsou rozúčtovávány podle způsobu, který je uveden ve stanovách

jednotlivých společenství, nebylo-li dohodnuto jinak. Pro změnu způsobu rozpočítání režijních nákladů je zapotřebí tento požadavek schválit na shromáždění vlastníků alespoň $\frac{3}{4}$ většinou hlasů přítomných a zápis o tom dodat na družstvo.

- Jelikož žádné ze společenství nemělo příjmy, které by podléhaly zdanění, není u nich povinnost zpracovat Přiznání k dani z příjmů právnických osob. Protože společenství vlastníků jednotek nejsou založena za účelem podnikání, nevykazují ani hospodářský výsledek. Pokud společenství vyplácejí odměny, jsou u nich zpracovávána Přiznání k dani z příjmů fyzických osob.
- Podle dosud dostupných informací by společenství vlastníků jednotek neměla spadat mezi organizace, které mají povinnost provádět EET, neboť společenství nejsou založena za účelem podnikání a většina jich ani nemá svoji pokladnu.

ad 3) Vedoucí TÚ družstva Ing. Richard Matějček seznámil přítomné s děním na technickém úseku.

- V roce 2016 zajišťoval technický úsek opravy a rekonstrukce v celkové hodnotě téměř 12,3 mil. Kč, z toho pro SVJ ve výši téměř 9,7 mil. Kč. Jednalo se o 159 větších oprav, z toho 85 pro SVJ.
- Ve vyúčtování energií za rok 2016 bylo poprvé postupováno u domů s centrální výrobou nebo dodávkou tepelné energie podle předpisu č. 269/2015 Sb. Výše základní složky nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce byla u všech poskytovatelů služeb zvolena 40 %, tudíž spotřební složka 60 %. Pokud by společenství vyhovoval jiný poměr dělení základní a spotřební složky, je nutno toto odsouhlasit 100% vlastníků a uživatelů bytů a sdělit toto družstvu.
- Při kontrole spalinových cest se vyhodnocuje, zda spalinová cesta vyhovuje, vyhovuje po odstranění nedostatků nebo nevyhovuje. Ve třetím případě je podle § 46 Zákona č.320/2015 povinnost oprávněné osoby provádějící kontrolu neprodleně, nejpozději do 10 pracovních dnů oznámit písemně tuto skutečnost stavebnímu úřadu nebo orgánu státního požárního dozoru dle povahy závady a hrozí i finanční sankce.
- V návaznosti na energetický zákon o hospodaření s energiemi, již nevyplývá povinnost vlastníků budov a společenství vlastníků jednotek zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti, ale tato povinnost zůstává při prodeji či pronájmu. V případě potřeby tyto průkazy družstvo může zajistit. O zpracování průkazů družstvo s předstihem společenství informuje. Pokud si SVJ zajistí zpracování průkazu samo, je třeba toto sdělit družstvu.
- Výtahů bylo k dnešnímu dni rekonstruováno 28 výtahů z celkových 31 v domech SVJ.
- Při uvažovaném zateplení, odvodnění nebo odizolování domů v roce 2018 je třeba u technického útvaru uplatnit požadavek nejpozději do 30.6.2017, ostatní opravy v roce 2018, např. rekonstrukce střech, výměny oken a dveří, rekonstrukce výtahů, rekonstrukce balkónů a lodžii dle jejich technické náročnosti a s přihlédnutím ke kapacitním možnostem firem, zadávat na technický útvar v patřičném předstihu, nepozději do konce roku, a to po dohodě s tímto útvarem s rozlišením na malé a velké opravy.
- Chtějí-li si společenství 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).
- Doporučil, aby uživatelé bytů nechávali přes léto otevřené termostatické hlavice u radiátorů. Jednak se tím zabrání zatuhnutí ovládacích jehel

termostatických ventilů, ale zároveň se tím odstraní problémy s odvodušněním radiátorů na podzim při zahájení topné sezóny.

ad 4) Ředitel družstva Josef Šťasta informoval přítomné o dalších novinkách týkajících se společenství vlastníků jednotek

- Byl vyhlášen program „Nová zelená úsporám“ na roky 2013-2020, který je určen pouze pro rodinné domy v celé republice a bytové domy v Praze. Pro bytové domy v ostatních regionech je připraven program dotací v rámci Integrovaného regionálního operačního programu. V programu „Panel +“ je možnost získat výhodný úvěr s úrokovou sazbou od 0,75 do 2,75 % p.a.
Pro domy bez výtahů byl v roce 2015 a 2016 vyhlášen jednokolový dotační program „Domy bez bariér“, ve kterém je možno čerpat dotaci na výstavbu výtahu. Předpokládá se, že bude opět vyhlášen koncem roku 2017.
- Nový Občanský zákoník ukládá společenstvím upravit si do 31.12.2016 svoje stanovy tak, aby byly v souladu s NOZ. U všech družstev spravovaných SVJ, SBD jako správce zorganizovalo shromáždění vlastníků, na kterých byly přijaty nové stanovy a zvolen statutární orgán tam, kde uplynulo jeho funkční období. Protože již není nutná přítomnost notáře, SBD zajišťuje zpracování návrhu stanov, pozvánky na shromáždění, prezenční listinu a za úplatu vyplnění a odeslání podkladů pro obchodní rejstřík.
- Informoval o připravované novele zákona, díky které by se měla společenství vlastníků jednotek přednostně domoci úhrady alespoň části dluhu při exekuci a vydražení majetku dlužníka, který dluží platby za byt v domě.

ad 5) V rámci diskuse byly vzneseny tyto dotazy:

Pavla Pospíšilová – SVJ Klatovy 103/V měla dotaz, zda by se i na jejich dům mohla vztahovat možnost čerpání dotace na výstavbu výtahu.

Odpověděl ředitel družstva p. Šťasta – slíbil, že zjistí, zda jejich dům odpovídá požadovaným kritériím a telefonicky o tom pak bude informovat předsedu společenství pana Pospíšila.

Další dotazy do diskuse nikdo neměl.

Přílohou zápisu je:

- pozvánka
- informace SVJ ve správě SBD
- prezenční listina

Jednání skončilo v 17.00 hod

Zapsala: Olga Pawlas

Ověřil: Josef Šťasta