

Z Á P I S

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

Jednání proběhlo dne 14.5.2015 od 16.30 hod v restauraci Kulturního domu DRUŽBA v Klatovech dle programu uvedeného na pozvánce. Účast je uvedena v příložené prezenční listině – z pozvaných 118 se schůze zúčastnili zástupci ze 46 SVJ.

K jednotlivým bodům jednání:

- ad 1) V úvodním slově ředitel družstva Josef Šťasta 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.
 - Rozebrala zisk z hospodaření družstva za rok 2014 ve výši 188.827,32 Kč. Plán na straně příjmů byl splněn na 99,8%, kdy do 100% splnění chybělo pouhých 10 tis. Kč, a to v položce zhodnocení finančních investic. Došlo také k výrazné úspoře v položce režijních nákladů správy družstva, a to ve výši 250 tis. Kč. Dále došlo k úspoře v položce Daně z příjmů právnických osob, kdy proti plánované částce 150 tis. Kč bylo zaplaceno pouze 28.650 Kč, protože družstvo uplatnilo v daňovém přiznání možnost odečtu daňové ztráty z minulých let, konkrétně ze ztráty r. 2013. Na základě tohoto příznivého hospodářského výsledku mohlo představenstvo družstva rozhodnout o vyšším přidělu finančních výnosů samosprávám družstva do jejich dlouhodobé zálohy na opravy, a to ve výši 200 tis. Kč. Upozornila ale, že tyto přiděly z finančních výnosů se týkají pouze samospráv. Se vznikem společenství nárok na přiděl zaniká. Zároveň představenstvo družstva odsouhlasilo vytvoření rezervy na opravu budovy družstva (oprava průjezdu a odizolování budovy). Předpokládaná výše opravy je 187 tis. Kč a termín provedení je rok 2016.
 - Zmínila legislativní změny, které ovlivnily v roce 2014 společenství vlastníků jednotek v ekonomické oblasti. K zásadní změně došlo hlavně u garáží, jak byla jednotlivá SVJ již informována, kde byl na základě § 1180 NOZ přepočítán a zvýšen jejich příspěvek do fondu oprav na stejnou výši na m² jako je u bytů. Pokud by se společenství rozhodlo pro jinou výši příspěvku do fondu oprav u garáží, je to možné, ale toto rozhodnutí musí být podloženo 100% souhlasem vlastníků.
Dle odst. b) výše uvedeného § se příspěvky na vlastní správní činnost rozdělují stejným dílem na byt.
 - Rozúčtování služeb bylo provedeno podle nového zákona č.67/2013 a správní náklady podle §1180 NOZ. Všechna vyúčtování byla zpracována v termínu a rozeslána do konce měsíce dubna. Vyúčtování jsou zasílána předsedům společenství a je potřeba, aby byla předána co nejdříve jednotlivým vlastníků, protože podle zákona č. 67/2013 mají vlastníci nárok uplatnit reklamaci vyúčtování do 1 měsíce po doručení. Poté jsou rozesílány přeplatky. V případě vzniku nedoplatků doporučila jednotlivým vlastníků navýšení záloh, protože náklady na služby stoupají a je potřeba tomu přizpůsobit i zálohy.
Od roku 2014 se převážná většina ostatních služeb (odpad, společná elektřina, kominické práce) rozpočítává podle počtu osob, zatímco do roku 2013 se

rozpočítávaly převážně podle spoluvlastnických podílů. Vyslovila zde díky za včasné vrácení většiny vyplněných tabulek v požadovaném termínu.

Rozúčtování služeb pro rok 2015 může být opět jinak – podle případných změn v příslušném bodě nových stanov jednotlivých společenství.

- Promluvila o změnách ve zdanění příjmů společenství vlastníků od roku 2014. Společenství, která měla povinnost podávat daňové přiznání z titulu příjmu úroků ze spořicího účtu, už od r. 2014 tuto povinnost nemají. Daň z těchto úroků odvádí banka. Pokud má společenství příjem za škodu od pojišťovny, proti kterému nemá plnění, nebo částka je vyšší než byla uhrazená oprava, nebo pokud vybere poplatek z prodlení za pozdě uhrazený nájem, je tato částka předmětem daně a společenství musí podat přiznání k dani z příjmů právnických osob a odvést daň. Před tím se musí k této dani zaregistrovat. Má-li SVJ pouze příjmy, které nejsou předmětem daně, a příjmy zdaněné srážkou, nemusí podávat daňové přiznání. Zaregistrování k dani je nutné i v případě, chce-li SVJ vyplácet odměnu.
Pokud by si některé SVJ z vlastní iniciativy zřídilo datovou schránku, je potřeba nám to nahlásit. Případná podání je pak nutno provádět elektronicky, jinak hrozí finanční postih od finančního úřadu. Proto doporučujeme si datové schránky nezřizovat – SVJ nemají ze zákona tuto povinnost.
- Vysvětlila, co obsahují Rozbory hospodaření, které byly předány jednotlivým SVJ. Připomněla, že když se ve společenství vyskytne vlastník, který neplatí déle než 3 měsíce, je na to upozorněn předseda společenství.

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

- V roce 2014 zajišťoval technický úsek opravy a rekonstrukce v celkové hodnotě 13 mil. Kč, z toho pro SVJ ve výši 6,4 mil. Kč. Jednalo se o 173 větších oprav, z toho 103 pro SVJ.
- Dle zákona 318/2012 Sb. je povinnost od začátku letošního roku vybavit vnitřní tepelná zařízení přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům (povinnost umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto přístrojů) Průběžně probíhá postupná výměna RTN (měřáků tepla) v jednotlivých domech. Tyto výměny jsou prováděny v důsledku jejich omezené životnosti, cca 10 let. V současné době se častěji montují měřáky s dálkovým odečtem. O případných výměnách jsou domy včas informovány.
- K dnešnímu dni bylo rekonstruováno 24 výtahů v domech SVJ. Zbývá provést rekonstrukce u čtyř výtahů, kde se čeká na vyjádření SVJ. Informoval o možnosti výstavby výtahu v nízkopodlažních domech, kde je prostor pro vybudování výtahové šachty.
- 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).
- Tlumočil informace od techničky družstva paní Tiché, které byly zároveň u prezence předány všem přítomným:
- Pokud budou na domech zapotřebí velké opravy (zateplení domu, rekonstrukce střechy, balkonů, odizolování domu), je třeba vzhledem ke kapacitním možnostem stavebních firem tento záměr oznámit družstvu s předstihem min. ½ roku.

- U nejdéle zateplených domů je nezbytné provést kontrolu technického stavu, odstranit případné vady a nedostatky a obnovit funkci a požadované vlastnosti povrchové úpravy příslušným nátěrem za účelem prodloužení životnosti celého systému. Životnost kontaktního zateplovacího systému je 25 let za předpokladu, že bude správně používán a udržován. Běžnou údržbou se rozumí údržba v intervalu 10-15 let dle míry zašpinění.
- Dle platných stanov musí SVJ nejpozději do 31.3. příslušného roku vypracovat plán investic a s tím související plán údržby domu a vlastníky s ním seznámit. Bude-li SVJ požadovat přípravu těchto podkladů od družstva, z kapacitních důvodů žádáme o objednávky nejpozději do konce předešlého roku.
- Financování oprav probíhá z vytvořených fondů oprav, pomocí půjčky z Fondu rozvoje bydlení Města Klatov, z úvěrů ČSOB a dalších bank, případně v hotovosti od jednotlivých vlastníků. Další možností je využití některého z dotačních titulů od státu.
- Domy ve vlastnictví SVJ jsou stejně jako družstevní domy pojištěny na majetkovou škodu (voda, vítr, povodeň, vodovodní škody, pojištění skel apod.) i na odpovědnost vůči jinému subjektu i na vandalismus. V případě vandalismu, který se poslední dobou rozšířil, je nutné pro úspěšnou likvidaci škody nad 1.500,- Kč neprodleně ohlásit na Policii ČR a poté hned pojistnou událost nahlásit na družstvo p. Tiché (tel. 736 677 693) a předat doklad o ohlášení škody.
- Případné žádosti o pokácení stromů a úpravu zeleně v okolí domů je třeba nahlásit s dostatečným předstihem na družstvo, které je postoupí Městskému úřadu k rozhodnutí o jejich provedení. Tyto práce se provádějí v době vegetačního klidu v období od 1.10. do 31.3. podle pořadí došlých žádostí.

ad 4) Ředitel družstva Josef Šťasta přiblížil přítomným některé změny vyplývající z Nového občanského zákoníku

- Nový občanský zákoník (NOZ) nabyl účinnosti 1.1.2014 a mimo jiné zrušil zákon 72/1994 Sb. Převody bytů, u kterých bylo do 31.12.2013 vloženo do katastru nemovitostí prohlášení vlastníka, se budou i nadále řídit zákonem 72/1994 Sb.
- Do 31.12.2016 si SVJ musí upravit stanovy tak, aby byly v souladu s NOZ. Nové stanovy zpracované SČMBD jsou k dispozici v elektronické podobě.
- Pokud SVJ nemá v názvu „Společenství vlastníků“, musí být tento název upraven do 31.12.2015.
- SBD jako správce organizuje shromáždění u jednotlivých SVJ tak, aby v letošním roce proběhla shromáždění tam, kde nemají SVJ správně název a kde uplynula funkční doba výboru. SBD zajišťuje zpracování návrhu stanov, pozvánky na shromáždění, prezenční listinu a účast notáře. V současné době již proběhlo 50 shromáždění ze 107.
- Informoval o schválené novele zákona 406/2000 Sb. o hospodaření s energií. Do 1.1.2015 měly mít průkaz energetické náročnosti budov (PENB) všechny budovy se vztahnou plochou větší než 1500 m², což je splněno. U budov se vztahnou plochou menší než 1500 m² jsou dle novely zrušeny termíny pro zpracování průkazu. Stále však platí povinnost zpracovat PENB v případě větší rekonstrukce budovy a prodeje nebo pronájmu bytu. Pokud bude vlastník bytu uvažovat o prodeji nebo pronájmu bytu a pro dům není dosud zpracován PENB, jsme schopni na základě jeho písemné žádosti odsouhlasené výborem SVJ PENB zpracovat do jednoho měsíce. Cena PENB se pohybuje od 4 do 8

tis. Kč dle dostupných podkladů a velikosti domu. Zpracovává je Ing. Vlček a jsou hrazeny z FO příslušného domu. Platnost průkazu je 10 let. Do konce roku 2015 chceme zajistit zpracování průkazů u budov se vztaznou plochou nad 1000 m². Jedná se o 16 domů SVJ a 12 domů SBD. Zbývajících 91 domů se vztaznou plochou do 1000 m² bude řešeno operativně dle potřeby.

- Informoval o vyhlášení programu „Nová zelená úsporám“ na roky 2013 - 2020. V letošním roce bude pouze pro rodinné domky v celé republice a bytové domy v Praze. Pro bytové domy v ostatních regionech je připravován program dotací v rámci Integrovaného regionálního operačního programu. Dále je možnost získání výhodného úvěru v programu „Panel +“ aktuálně s úrokovou sazbou od 1,71 do 2,71% pa.a.

ad 5) Zástupce ČSOB Klatovy p. Ing. Milan Partyngl seznámil přítomné s možností využití půjček na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů, a pojištění.

ad 6) V rámci diskuse byl vznesen tento dotaz:

Eva Kratochvílová – Dešenice 191 se zeptala, jak se vypočítává vztazná plocha domu.

Odpověděl ředitel družstva p. Šťasta – změříme-li vnější rozměry domu, vypočteme si tak jeho plochu a vynásobíme počtem podlaží.

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

Přílohou zápisu je:

- pozvánka
- informace SVJ ve správě SBD
- prezenční listina

Jednání skončilo v 17.30 hod

Zapsala: Olga Pawlas

Ověřil: Josef Šťasta