

Z Á P I S

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

Jednání proběhlo dne 10.5.2012 od 16.30hod v kavárně Kulturního domu DRUŽBA v Klatovech dle programu uvedeného na pozvánce. Účast je uvedena v příložené prezenční listině – z pozvaných 106 se schůze zúčastnili zástupci z 39 SVJ.

K jednotlivým bodům jednání:

- ad 1) V úvodním slově ředitel družstva Josef Šťasta přivítal přítomné a seznámil je s personálními změnami ve vedení družstva a se změnami ve funkcích představenstva družstva
- 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 ztráta za rok 2011 po dvou ziskových letech vznikla především kvůli propadu hodnoty cenných papírů v druhé polovině roku 2011, jejichž část byla uložena v akciích a podílových listech. Představenstvo družstva proto rozhodlo dohodnout se společností Asset management ČSOB, která spravuje převážnou část finančních prostředků, aby investovala pouze do státních dluhopisů.
 - každé společenství má možnost zřídit si svůj vlastní bankovní účet. Je třeba ale zvážit skutečnost, že pokud společenství nemají na fondu oprav vyšší částky, které by se díky spořicímu účtu zhodnocovaly, jsou většinou poplatky za vedení účtu vyšší než přijaté úroky.
 - ve vyúčtování služeb za rok 2011 nedošlo k žádným zásadním změnám. Vyúčtování tepla a vody je dáno vyhláškou 372/2001 Sb. Na způsob rozúčtování ostatních režijních nákladů v současné době žádný předpis neexistuje. Dne 21.3.2012 byl vládou schválen návrh zákona o službách spojených s bydlením, který by měl tento problém řešit. Nyní by měl jít k projednání do poslanecké sněmovny. V současné době jsou většinou režijní náklady rozpočítávány podle spoluvlastnických podílů, ale společenství mají možnost se rozhodnout pro výpočet podle osob nebo stejným poměrem na byt. U většiny společenství vznikla dost velká ztráta u ostatních režijních nákladů (viz.rozbor hospodaření založený v účetnictví), navrhla proto společenstvím domluvit si na svých schůzích navýšení položky „ostatní náklady, aby nevznikly nedoplatky. Zálohy na teplo a teplou a studenou vodu si mohou vlastníci navyšovat samostatně.
 - pokud některý vlastník neuhradí nájem, družstvo mu pošle upomínku. Nezareaguje-li na ni, družstvo mu pošle další upomínku doporučeně. Když dlužník neuhradí tři nájemy, dáváme tuto skutečnost na vědomí zástupci společenství. Nově je dohodnuto s ředitelem družstva, že v rámci správního poplatku zajistí družstvo ještě napsání upomínky právníkem, nezareaguje-li dlužník ani na doporučenou upomínku. Další případné vymáhání dluhu již bude na rozhodnutí společenství.

- upozornila na některé legislativní změny platné v roce 2012, které se dotknou i společenství vlastníků jednotek. Základní změnou je navýšení DPH u snížené sazby z 10% na 14%, což se projeví hlavně u zvýšení ceny tepla a vody a ceny stavebních prací. Pro příští rok se uvažuje o zvýšení jak základní, tak i snížené sazby DPH o 1%. V souvislosti s DPH bylo od počátku letošního roku zavedeno „přenesení daňové povinnosti“, což znamená, že pokud fakturuje stavební práce dodavatel plátce daně odběrateli plátcí daně, neodvádí DPH dodavatel, ale odběratel prací. Pokud tedy bude jako odběratel uvedeno SVJ, které není plátcem daně, zůstává způsob fakturace stejný jako v minulých letech. Požádala proto zástupce SVJ, aby při objednávání stavebních prací jako odběratele uváděli vždy své společenství a své IČO.
- v případě, že se SVJ rozhodne vyplácet odměny svým funkcionářům, doporučila spojit se s paní Potužníkovou a vyplácet tyto odměny z důvodu menšího nákladu na základě dohody o provedení práce.

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

- v roce 2011 zajišťoval technický úsek opravy a rekonstrukce v celkové hodnotě 12,3 mil. Kč, z toho pro SVJ ve výši 6,3 mil. Kč. Jednalo se o 184 větších oprav, z toho 97 pro SVJ.
- požadavky na zateplení domů na rok 2013 je třeba podat do technického útvaru nejpozději do 30.6.2012, ostatní opravy v roce 2013, např. rekonstrukce střech, výměny oken a dveří, rekonstrukce výtahů, rekonstrukce balkonů a lodžií dle jejich technické náročnosti a s přihlédnutím ke kapacitním možnostem firem zadávat na technický útvar družstva v patřičném předstihu, nejpozději do konce roku 2012, a to po dohodě s tímto útvarem s rozlišením na malé a velké opravy.
- nadále platí, že všechny obytné budovy, které mají podlahovou plochu větší než 1000 m² a budou zateplovány nebo budou měnit vytápění, musí k projektové dokumentaci doložit průkaz energetické náročnosti budov
- upozornil, že vláda schválila návrh novely zákona o hospodaření s energiemi, podle které je povinností stavebníků, vlastníků budov a společenství vlastníků jednotek zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti u plochy nad 1500m² do 1.1.2015, u plochy nad 1000 m² do 1.1.2017 a u plochy do 1000 m² do 1.1.2019 a při prodeji nebo pronájmu celé nebo ucelené části budovy do 1.1.2013.
- 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 a jednou za tři roky provést revizi tohoto zařízení.

- v jednotlivých domech postupně probíhá výměna RTN (měřáků tepla). Tyto výměny jsou prováděny v důsledku jejich omezené životnosti, cca 10 let.
- jak již bylo zdůrazněno v loňském roce, měly být na základě inspekční prohlídky nejpozději v roce 2010 provedeny rekonstrukce výtahů ve všech SVJ. K dnešnímu dni bylo rekonstruováno 20 výtahů SVJ. V současné době probíhá výběrové řízení na rekonstrukci výtahů ve třech SVJ.
- od roku 2010 byla výměnou vodoměrů na teplou i studenou vodu pověřena firma TOPI Klatovy. Upozornil, že chtějí-li některá SVJ zajišťovat výměny vodoměrů do budoucna jinou firmou, je zapotřebí tuto skutečnost předem nahlásit na družstvo a zároveň počítat s tím, že v takovém případě rizika související s touto činností (záruky, reklamace a opravy) přecházejí na SVJ.

ad 5) Právní zástupce SBD v Klatovech JUDr. Zdeněk Král pohovořil o právních otázkách týkajících se SVJ. Základem jsou vždy konkrétní přijaté stanovy společenství, dále občanský zákoník a zákon 72/1994 Sb. Od 1.1.2014 vstoupí v platnost nový občanský zákoník. V současné době obecně přibývá dlužníků a s tím spojených problémů s vymáháním jejich dluhů, s čímž se stále častěji musí potýkat i SVJ. Stále častěji je hlavním problémem po vydání soudního rozhodnutí samotná exekuce majetku dlužníků, nastává stále více případů insolvence – u SBD jsou již čtyři případy. Doporučil případné dluhy řešit ihned v zárodku.

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

ad 5) V rámci diskuse byly vzneseny tyto dotazy:

Ing. Miroslav Nedvěd – Klatovy 778-9/II vznesl dotaz, jak družstvo pomáhá společenstvím při opravách na domě a za jakou cenu.

Odpověděl ředitel družstva p. Šťasta – družstvo může na žádost společenství vypsát na konkrétní akci výběrové řízení. Dále provádí inženýrskou činnost při větších opravách, např. zateplení, rekonstrukce střechy – poplatek za inženýrskou činnost činí 2% ze stavebních nákladů.

Jiří Tuček – Nýrsko 748-9 měl připomínku k tomu, že přestože byly výtahy v jejich domě rekonstruovány v r. 2006, inspekce na nich objevila 10 závad.

Odpověděl ředitel družstva p. Šťasta – je třeba sledovat konkrétní závady, přičemž je zapotřebí rozlišit drobné závady od závad přímo ohrožujících bezpečnost uživatelů výtahů. Rekonstrukce výtahů jsou nutností, v případě události mající za důsledek náhradu škody nebo soudní jednání, je odpovědný výbor společenství, případně všichni vlastníci domu.

Stanislav Němeček – Janovice nad Úhlavou 306 chtěl upřesnit nabídku účtů, které jsou vhodné pro SVJ.

Odpověděl zástupce ČSOB p. Partingl – jedná se o účty běžné, spořicí a úvěrové.

Ing.Miroslav Nedvěd – Klatovy 778-9/II se zeptal, jakým způsobem se rozúčtovává teplo.

Odpověděl ředitel družstva p.Šťasta – teplo se rozúčtovává dle vyhlášky 372/2001 Sb.

Josef Šťasta – ředitel SBD v Klatovech zdůvodnil navýšení poplatku na správu od dubna r.2012 o 2,- Kč/byt/měsíc kvůli inflaci.

Dále seznámil přítomné se záměrem družstva ještě v letošním roce zavést zákaznický portál, na kterém budou moci výbory SVJ a později i jednotliví vlastníci sledovat aktuální informace o svém společenství.

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 17.45 hod

Zapsala: Brušítková

Ověřil: Šťasta