

Informace SVJ ve správě SBD v Klatovech

Vzhledem k nařízení vlády v souvislosti s epidemií Covid 19 se ani letos neuskuteční setkání zástupců SBD se členy orgánů SVJ, pro něž provádíme správu. Proto Vám zasíláme informace o správě.

O družstvu:

1) Zisk z hospodaření družstva za rok 2020

157 972,- Kč

Představenstvo družstva předloží ke schválení SD návrh, aby zisk z hospodaření družstva za rok 2020 byl přidělen do nedělitelného fondu družstva. Výše nedělitelného fondu družstva je k 31. 12. 2020 6 458 656,- Kč.

2) Družstvo má k 1.1.2021 11 zaměstnanců, 1 907 členů a vlastní nebo spravuje 2 918 jednotek (bytů a garáží).

3) Do 31. 12. 2020 bylo členům družstva do vlastnictví převedeno celkem 2 709 bytů a nebytových prostor. Ve správě družstva je v současné době 156 společenství vlastníků jednotek (SVJ).

4) V roce 2020 technický úsek družstva zajišťoval, ve spolupráci s SVJ, 104 větších oprav a rekonstrukcí v celkové hodnotě 23,6 mil. Kč.

5) Pokud chcete provést změny v Obchodním rejstříku z důvodu změny stanov nebo volby statutárního orgánu, SBD vám za poplatek 900,-Kč zajistí zpracování podkladů a podání pro zapsání změn v Obchodním rejstříku. Od 1.7.2020 již není nutná účast notáře při změně stanov.

6) Od 1.12.2017 platí zákon 291/2017 Sb., dle kterého má SVJ právo při nucenému prodeji jednotky na uspokojení pohledávky vůči vlastníkovvi jednotky až do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení. Pro uplatnění pohledávky v exekučním řízení a veřejné dražbě musí být pohledávka minimálně zažalovaná. Pokud zjistíte, že bude proveden prodej jednotky je nutné nám bezodkladně oznámit tyto skutečnosti, aby pohledávka mohla být přihlášena. V případě insolvence dostáváme informace přímo od insolvenčního soudu a přihlášku podáváme po konzultaci s SVJ.

7) Od 26.4.2019 je platný zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Byla provedena potřebná technická a organizační opatření, tak aby družstvo splnilo požadavky zákona. Zároveň byla provedena novela zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech ve znění pozdějších předpisů, která umožňuje zpracování rodných čísel bytovým družstvům i společenstvím vlastníků.

8) U SVJ, kterým provádíme správu a která schválila platnost účetní závěrky, dle zákona vkládáme automaticky a bezplatně účetní závěrku do Obchodního rejstříku.

9) V oblasti dlužníků evidujeme u SVJ k 31.12.2020 18 dlužníků s celkovým dluhem 261 932,-Kč. Z toho jsou celkem 2 dlouhodobí dlužníci s dluhem 190 735,-Kč. Jeden je v insolvenční a u jednoho je vedena exekuce. Ostatní dlužníci mají krátkodobé dluhy od jednoho do čtyř měsíců. O všech dlužnících průběžně informujeme předsedy společenství.

10) Od roku 2012 je k dispozici Zákaznický portál, kde jsou k dispozici aktuální údaje o fondu oprav a je možno z něj vytisknout prezenční listinu s aktuálními údaji o vlastnicích a podílech na společných částech domu. Pokud chcete portál využívat, obraťte se na p. Pawlas v podatelně SBD.

11) V oblasti dotací začíná nové programové období 2021-2027.

Jsou ukončeny dotace Ministerstva pro místní rozvoj do zateplování bytových domů v rámci Integrovaného regionálního operačního programu. Tyto dotace budou přesunuty pod Ministerstvo životního prostředí v programu Nová zelená úsporám. Podmínky na rok 2021 se připravují.

V dotačním podprogramu „Domy bez bariér 2021“, zaměřeném na podporu výstavby výtahů v domech, které mají čtyři a více nadzemních podlaží a nemají výtah, bylo ukončeno podání žádostí 9.4.2021. O pokračování programu se jedná a zatím nemáme žádné bližší informace.

V Klatovech dne 30.4 2021

Štásta Josef, ředitel SBD



STÁJERNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO V KLATOVECH
Bezručova 617, 339 01 Klatovy 3
Tel. 376 376 211
e-mail: info@sbnklatovy.cz
IČ: 00040614, DIČ: CZ0040614

①

Podklady pro zástupce SVJ

- 1) Hospodářský výsledek SBD za rok 2020 - **zisk 157.971,54 Kč**
- 2) Počet SVJ ve správě družstva k 31. 12. 2020 - **156**
- 3) Počet SVJ, ve kterých SBD zastupuje společenství jako předseda společenství, nebo jako předseda výboru společenství - **8**
- 4) Navýšení správního poplatku od měsíce 3/2021
o **4,--Kč/byt/měsíc** (bez DPH) – k navýšení bylo přistoupeno v důsledku zjištěné průměrné míry inflace cen za rok 2020 vyhlášené ČSÚ – 3,2% - v položce „Oblast ekonomická a personální“ ceníku výše odměny za zajišťování správy a vedení účetnictví pro SVJ

5) Ceny energií

vodné, stočné – Klatovy

od 1.1.2020	cena bez DPH	58,63 Kč	s DPH	67,424 Kč
od 1.5.2020		58,63 Kč		64,493 Kč
(byla snížena sazba DPH z 15% na 10 %)				
od 1.1.2021		59,87 Kč		65,857 Kč

vodné, stočné – Nýrsko

od 1.1.2020	cena bez DPH	54,87 Kč	s DPH	63,10 Kč
od 1.5.2020		54,87 Kč		60,36 Kč
(byla snížena sazba DPH z 15% na 10 %)				
od 1.1.2021		57,-- Kč		62,70 Kč

teplo – Klatovská teplárna

od 1.1.2020 se snížila sazba DPH z 15% na 10%

od 1.1.2020	cena s DPH	620,70 Kč/GJ
od 1.1.2021	cena s DPH	673,67 Kč/GJ (předběžná cena)

teplo – Nýrská teplárna

cena platná v roce 2020 zůstala stejná i pro rok 2021 556,60 Kč/GJ

- 6) Vyúčtování služeb za rok 2020 – do 30.4.2021 bylo odesláno vyúčtování služeb na všechny domy
 - Nedoplatky jsou splatné do 31.7.2021
 - Přepjatky budou zasílány průběžně, zhruba měsíc po odeslání vyúčtování
 - Od r.2020 si platí odpad každý sám na Městském úřadě Klatovy, položka „Odpad“ byla přesunuta v předpisu záloh na služby pod položku „El. společné prostory“
 - i přesto, že ve vyúčtování vypadl náklad za svoz odpadu, měla většina společenství za rok 2020 v režijních nákladech ztrátu nebo minimální zisk
- 7) Do konce března bylo uzavřeno účetnictví všech společenství a na všechna společenství zaslány k podpisu účetní výkazy včetně přílohy. Po vrácení podepsaných výkazů je možné si vyzvednout účetnictví za rok 2020, a to nejlépe v úřední dny. Mimo úřední dny je možné si domluvit termín vyzvednutí telefonicky.

8) Tento bod je určen pro společenství, která mají bankovní účet u ČSOB a nemají zřízeno internetové bankovníctví a případné platby provádějí vhozením příkazu k úhradě do sběrného boxu v bance. Tento způsob již od **1.11.2021** nebude možný. Od tohoto data se sběrný box v ČSOB ruší, příkazy se budou moci předávat pouze na přepážce a bude navýšen poplatek za zpracování na 95,-- Kč. Banka proto navrhuje pro zadávání příkazů tyto možnosti:

a) zřídit si internetové bankovníctví CEB, kde se přihlašuje pomocí čipové karty nebo SMART klíče přes chytrý telefon a provádět platbu elektronicky

b) dát zmocnění SBD pro přístup na účet SVJ do jejich internetového bankovníctví, s tím že by platbu elektronicky provedl pracovník družstva

U obou navrhovaných možností by museli 2 zástupci SVJ (pokud je výbor) nebo předseda společenství dojet do ČSOB k podpisu příslušných dokumentů. V případě, že se rozhodnete pro možnost b) je potřeba nás s tím seznámit.

Pokud máte účet, kde platíte měsíční poplatek 150,-- Kč, resp. 120,-- Kč za vedení účtu stálo by také za to zajít do ČSOB a zeptat se na možnosti snížení, případně odpuštění tohoto poplatku.

Ve všech případech se obraťte na Ing. Mužíka nebo paní Zahálkovou.

Změny v legislativě 2021

Novela občanského zákoníku č. 163/2020 Sb. účinná od 1.7.2020

Z novely přímo nevyplývá povinnost měnit stanovy SVJ. Pro uplatnění některých článků však bude změna nezbytná (např. možnost svolat náhradní shromáždění dle §1210).

Povinnosti vlastníka jednotky

-Novela v §1175 zpřesňuje rozsah práv vlastníka jednotky, pokud jde o správu a údržbu bytu. Zásadní je vymezení, v jakém rozsahu je vlastník oprávněn zasahovat do společných částí, které se nacházejí uvnitř bytu. Vlastník provádí pouze údržbu a drobné opravy, k větším zásahům do společných částí, které se nacházejí uvnitř bytu, oprávněn není. **Vlastník jednotky není například oprávněn vyměnit topení.**

Příspěvek na správu domu a pozemku

-Vlastník přispívá na správu domu a pozemku (např. příspěvek do „fondu oprav“) v poměru svého **spoluvlastnického podílu**. Novela §1180 vyjasnila, že odlišný způsob určení výše příspěvku **může být stanovou výhradně v prohlášení vlastníka, nepostačí prosté usnesení shromáždění, ani odlišná úprava ve stanovách.**

Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

Povinnosti vlastníka jednotky

-Pokud jde o stavební úpravy v bytě, musí nově vlastník **předem oznámit stavební úpravu uvnitř svého bytu** bez ohledu na to, zda tato stavební úprava ovlivní společné části, které se uvnitř bytu nacházejí. Pro ověření, zda při stavebních pracích nedochází k ohrožení, poškození, nebo změně společných částí, má osoba odpovědná za správu domu a pozemku právo po předchozí **výzvě** do bytu vstoupit.

-Nově vlastník musí **předem oznámit podnikání** nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě. Tyto povinnosti jsou uvedeny v §1182.

Vypořádání příspěvků při převodu jednotky a přechod dluhů

-Novela §1186 výslovně doplňuje, že osoba odpovědná za správu domu při převodu vlastnického práva k jednotce **nemá povinnost vypořádat** ani příspěvky na správu domu, ani zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu.

-Dluhy na nabyvatele jednotky přecházejí v případě, že je nabyvatel měl a mohl zjistit. Pro přechod dluhů je zásadní vydání potvrzení vydané osobou odpovědnou za správu domu. V potvrzení se uvede, jaké má převodce vůči osobě odpovědné za správu domu dluhy. Dluhy nepřecházejí v případě, že v potvrzení nejsou uvedeny, nebo pokud osoba odpovědná za správu domu potvrzení nevydá.

Vyúčtování se podle tohoto ustanovení může provést pouze na vlastníka, který jednotku vlastnil k 31.12. Finanční vypořádání je na dohodě mezi převodcem a nabyvatelem.

Shromáždění vlastníků

-Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění. Novela přinesla změny v působnosti shromáždění uvedené v §1208 OZ.

-Shromáždění vlastníků již **nerozhoduje** o změnách prohlášení vlastníka ani o záležitostech, které jsou obsahem prohlášení. Shromáždění již nemá pravomoc rozhodovat o:

-změně účelu užívání domu nebo bytu, změně podlahové plochy bytu, úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,

-změně podílu na společných částech, změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky. **(změna v prohlášení vlastníka je řešena v § 1169)**

Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky podle §1209 navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

-Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Náhradní shromáždění §1210

Připouští-li stanovy konání náhradního shromáždění, je náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň **40%** všech hlasů.

-Pro použitelnost tohoto nového ustanovení je nezbytné do stanov doplnit možnost konání náhradního shromáždění!

-Pro změnu stanov se osvědčení notářem nevyžaduje. Výjimkou jsou případy, kdy je povinnost osvědčení změny stanov notářem uvedena přímo ve stanovách.

Rozhodování mimo zasedání §1211

-Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. V jiných případech lze navrhnout přijetí rozhodnutí mimo zasedání, **pokud to připouští stanovy.**

-Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.

-Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.

Předkupní právo

-Od 1.1.2018 do 30.6.2020 platilo obecné pravidlo, že spoluvlastníci mají při převodu podílu na nemovité věci předkupní právo.

-Novelou bylo předkupní právo omezeno na případy, kdy spoluvlastnictví vzniklo děděním nebo jinou skutečností, kterou vlastníci nemohli ovlivnit.

Vlastník jednotky tedy již nemusí před prodejem podílu na jednotce, která je ve spoluvlastnictví, nabízet tento podíl ostatním spoluvlastníkům.

Transpozice směrnice EU 2018/2002 do vyhlášky č. 269/2015 Sb.

V roce 2012 vydal Evropský parlament a Rada pod číslem 2012/27/EU Směrnici o energetické účinnosti (Energy Efficiency Directive–EED). Tato Směrnice vytýčila cíle v úsporách energie do roku 2020 v rámci EU.

Povinností každého členského státu bylo implementovat zásady této směrnice do národní legislativy do 25.10.2020.

Tuto povinnost Česká republika dosud nesplnila!

Nové požadavky týkající se provozu bytových domů lze stručně shrnout do následujících bodů:

-Povinnosti v oblasti patního měření tepla pro vytápění, chlazení a teplé vody zůstávají beze změny, je tedy povinností dodavatele měřit na patě objektu anebo na společné výměňkové stanici.

-V bytových domech jsou preferovány bytové měřiče tepla, ale pro budovy s vertikálními rozvody jsou přípustné i indikátory vytápění; pro měření teplé vody jsou požadovány bez výjimky vodoměry pro teplou vodu.

Nově jsou formulovány požadavky na dálkové odečítání přístrojů, a to následovně:

-přístroje instalované po **25. 10. 2020** musí být výlučně dálkově odečitatelné.

Vzhledem k nesplnění podmínky implementace směrnice EU do českého právního řádu není v tomto okamžiku povinnost instalace přístrojů výlučně s dálkovými odečty vymahatelná. Je tedy možné až do vydání nového právního předpisu i nadále instalovat měřidla bez možnosti dálkového odečtu.

Od **1.1.2022** v případech, kdy bude splněna podmínka možnosti dálkově odečítaných přístrojů, musí být informace o vyúčtování nebo o spotřebě poskytována alespoň 1x měsíčně s tím, že tyto informace mohou být zpřístupněny pomocí internetu a rovněž aktualizovány tak často, jak to technické instrumentarium umožňuje; vytápění a chlazení mohou být z této povinnosti vyjmuty mimo topné/chladicí období

Od **1.1.2027** musí být všechny přístroje výlučně dálkově odečitatelné

-Měřiče a indikátory pro rozdělování nákladů na vytápění, které již byly nainstalovány, ale nejsou dálkově odečitatelné, musí být vybaveny možností dálkového odečítání, nebo nahrazeny dálkově odečitatelnými přístroji do **1.1.2027**, pokud dotčený členský stát neprokáže, že to není nákladově efektivní.

-Nemáme informace o tom, že by ČR chtěla stanovit nějaké výjimky, tj. ani u malých bytových domů, kde si odečty zajišťují svépomocně sami vlastníci

Jsou stanovena následující závazná pravidla:

-Nově se požaduje také srovnání aktuální spotřeby energie konečných uživatelů se srovnatelným obdobím minulého roku korigované klimatickým faktorem, a to v grafické podobě,

-Srovnání s průměrným normalizovaným nebo referenčním konečným spotřebitelem stejné uživatelské kategorie; v případě elektronických vyúčtování lze taková srovnání zveřejnit na internetových stránkách a ve vyúčtováních na ně odkázat.

Novela zákona o evidenci skutečných majitelů

-Do neveřejné části rejstříku společenství se jako skutečný vlastník SVJ zapisoval statutární orgán- členové výboru SVJ

-Novela zákona vyšla ve Sbírce zákonů pod č.37/2021Sb. a účinnosti nabývá dne 1.6.2021

-Podařilo se zákonodárce přesvědčit, že společenství vlastníků skutečného majitele nemají a tato dosavadní povinnost se ruší