

## **Z Á P I S**

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

Jednání proběhlo dne 11.5.2023 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 168 se schůze zúčastnili zástupci ze 47 SVJ.

K jednotlivým bodům jednání:

ad 1) V úvodním slově předseda představenstva družstva Josef Šťasta přivítal přítomné a krátce je informoval o novinkách v činnosti družstva.

ad 2) Vedoucí EÚ družstva Michaela Kovářovicová podala informace o hospodaření družstva za rok 2022 a o vzájemné spolupráci družstva a SVJ v ekonomické oblasti.

- Již čtvrtý rok se podařilo družstvu uzavřít s kladným výsledkem. Byl vykázán zisk ve výši 955.428,17 Kč. Nejvyššími příjmovými položkami jsou vybrané správní poplatky od vlastníků resp. nájemníků bytů a příjmy z uložených finančních prostředků.

- Ke konci roku 2022 spravovalo družstvo 167 SVJ.

- U devíti SVJ zastupuje družstvo předsedu společenství nebo předsedu výboru společenství

- V důsledku zjištěné průměrné míry inflace cen za rok 2022 vyhlášené ČSÚ ve výši 15,1 % rozhodlo představenstvo družstva od března 2023 navýšit správní poplatek o 12,- Kč/byt/měsíce bez DPH (tj. o 10 %) v položce „Oblast ekonomická a personální“ v Ceníku výše odměny za zajišťování správy a vedení účetnictví pro SVJ.

- Vyúčtování služeb za rok 2022 bylo rozesláno do 30.4.2023 na všechny domy. Nedoplatky jsou splatné do 31.7.2023. Přeplatky jsou zasílány průběžně, zhruba měsíc od odeslání vyúčtování.

Rok 2022 vyšel ve vyúčtování služeb ve většině případů zhruba podobně jako v minulých letech, kromě výjimek, kde došlo k navýšení cen tepla již během roku 2022, např. v Horažďovicích či v Železné Rudě.

Rok 2023 bude již horší, protože došlo k navýšení cen u všech dodavatelů tepla a plynu. Ale většina vlastníků pochopila současnou situaci a navýšila si zálohy. Někde se vlastníci dohodli a v rámci SVJ provedli změny hromadně. Žádost o navýšení musí být zaslána písemně, a to buď poštou, e-mailem nebo osobně v účtárně u p. Valešové.

- Pro porovnání uvedla porovnání cen některých energií ve srovnání s r. 2022:

#### Vodné, stočné – Klatovy

Od 1.1.2022	cena bez DPH	62,36 Kč	s DPH	68,60 Kč
Od 1.1.2023		72,23 Kč		79,45 Kč

#### Vodné, stočné – Nýrsko

Od 1.1.2022	cena bez DPH	61,26 Kč	s DPH	67,39 Kč
Od 1.1.2023		67,38 Kč		74,12 Kč

#### Teplo – Klatovská teplárna

Od 1.1.2022	cena bez DPH	696,50 Kč/GJ	(skutečná cena)
Od 1.1.2023	cena bez DPH	1.416,18 Kč/GJ	(předběžná cena)

### Teplota – Nýrská teplárna

Od 1.1.2022 cena bez DPH 578,60 Kč/GJ (skutečná cena)

Od 1.1.2023 cena bez DPH 672,10 Kč/GJ (předběžná cena)

- Do konce března bylo uzavřeno účetnictví všech společenství a všem byly zaslány k podpisu účetní výkazy včetně přílohy, které po vrácení družstvo odesílá v elektronické podobě na obchodní rejstřík, kde jsou uloženy ve sbírce listin každého společenství volně k nahlédnutí.
- V daních a účetnictví nedošlo k žádným zásadním změnám týkajícím se SVJ. Hlavní změnou je povinnost zřízení datových schránek pro SVJ. Při komunikaci s Finančním úřadem prozatím využíváme podepsaných generálních plných mocí a hlášení zasiláme přes datovou schránku družstva. Účetní výkazy s přílohami zmíněné výše jsme letos prozatím úspěšně posílali prostřednictvím e-mailu družstva. Je otázkou, zda tyto státní organizace nebudou do budoucna požadovat zasílání dokumentů přímo z datových schránek jednotlivých SVJ.
- Upozornila společenství, která mají bankovní účet u ČSOB a nemají zřízeno internetové bankovníctví, že poplatek za příkaz k úhradě podaný na přepážce, je již zvýšen na 125,- Kč. Dále upozornila, že ČSOB v současné době nabízí úrok na spořicímu účtu 3,3 % a termínovaný vklad na 3 měsíce 5,2 %. Využití těchto produktů by jistě stálo za zvážení u těch společenství, která mají na svém účtu větší objem peněz. Ve všech případech týkajících se účtů u ČSOB doporučila společenstvím kontaktovat pana Ing. Mužika (tel. 737 201 976) nebo paní Zahálkovou.
- Připomněla povinnost ukládání účetních dokladů po dobu 10 let, což znamená, že v letošním roce se jedná o účetnictví od roku 2013. Družstvo v letošním roce nabízí společenstvím možnost skartace jejich dokladů společně s doklady družstva za jednorázový poplatek 100,- Kč bez DPH. Skartaci provede odborná firma. V případě zájmu je zapotřebí doklady ke skartaci dopravit na SBD nejpozději do konce měsíce června 2023.

ad 3) Vedoucí TÚ družstva Ing. Richard Matějček podal přítomným informace týkající se technické problematiky domů ve vlastnictví SVJ.

- V roce 2022 technický úsek družstva zajišťoval ve spolupráci s SVJ opravy a rekonstrukce v celkové hodnotě 19,5 mil. Kč.
- 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 nebo odstavení zařízení. Situace se pomalu zlepšuje a průběžně dochází k výměnám kotlů třídy B za kotle třídy C s uzavřenou spalovací komorou. Jedná se většinou o přetlakové kondenzační kotle, kde se ale musí řešit způsob odvodu kondenzátu.
- V uplynulém roce se podepsal na cenách elektřiny, plynu i tepla nejdříve krach obchodních společností, poté situace na východě. V letošním roce jsou ceny dané zastropováním cen energií. Dle odhadů a prognóz by tyto ceny měly v příštím roce podstatně klesat.

- V návaznosti na energetický zákon o hospodaření s energiemi již není povinností vlastníků budov a společenství vlastníků jednotek zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti (PEN). Tato povinnost ale zůstává při prodeji či pronájmu bytů. Vyhotovení PEN může družstvo zajistit. Pokud si SVJ zajistí zpracování průkazu samo, je třeba toto sdělit družstvu.
- V loňském roce družstvo začalo s výměnou vodoměrů, hlavně u teplé vody a poměrových rozdělovačů tepla, což je dané legislativou. Jako nejvýhodnější se jeví systém firmy Renova, který je dodáván s integrovaným modulem LoRa pro on-line přenos naměřených dat. Vodoměry a IRTN jsou integrovány do bezdrátové sítě LoRa a pomocí rádiové sběrnice (antény, gateway) dálkově odečítány a zobrazovány prostřednictvím internetu na počítači.
- V domech ve správě SBD je 53 výtahů, z toho 49 částečně nebo úplně rekonstruováno. Nově vybudovaných výtahů v méněpodlažních domech je 10, v loňském roce byl uveden do provozu jeden výtah.
- Při řešení technických stavebních zadání kontaktujte pana Ladislava Chaluse.
- Chtějí-li si společenství některé činnosti zajišťovat sama, 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) Předseda představenstva družstva Josef Šťasta informoval přítomné o změnách v legislativě pro společenství vlastníků jednotek

- Chce-li SVJ provést změny v Obchodním rejstříku z důvodu změny stanov nebo volby statutárního orgánu, SBD za poplatek zajistí zpracování podkladů a podání pro zapsání změn v Obchodním rejstříku. Při změně stanov již není nutná účast notáře.
- Dle zákona 362/2001 Sb. je nutno od 1.1.2022 instalovat měřidla na teplo a teplou vodu pouze s dálkovým odečtem. Dálkově odečitatelným měřidlem se rozumí takové měřidlo, které lze odečíst ze vzdálenosti nad 250 m. Zároveň musí být umožněn od roku 2024 odečet v měsíčním intervalu.
- Od 1.1.2023 byly všem subjektům zapsaným ve veřejném rejstříku, tedy i SVJ, zřízeny ze zákona datové schránky.
- U SVJ, kterým provádíme správu, vkládáme automaticky a bezplatně účetní závěrku do sbírky listin Obchodního rejstříku.
- V oblasti dlužníků evidujeme u SVJ k 31.12.2022 17 dlužníků s celkovým dluhem 247.645,- Kč. Z toho je celkem 1 dlouhodobý dlužník s dluhem 112.098,- Kč, kde je vedena exekuce. Ostatní dlužníci mají krátkodobé dluhy od jednoho do čtyř měsíců. O všech dlužnících průběžně informujeme předsedy společenství.
- Od roku 2012 je k dispozici pro členy výborů SVJ Zákaznický portál, kde jsou k dispozici údaje například o fondu oprav a je možno z něj stáhnout a vytisknout prezenční listinu s aktuálními údaji o vlastnících a podílech na společných částech domu. Kdo ještě nezačal portál využívat, ale měl by o to zájem, necht' se obrátí na paní Pawlas v podatelně SBD.
- V oblasti dotací běží nové programové období 2021-2027. Všechny dotace jsou přesunuty pod Ministerstvo životního prostředí v program Nová zelená úsporám. Současné podmínky umožňují čerpat dotace ve výši 10-30 % uznatelných nákladů, dle rozsahu rekonstrukce. Od září 2023 má dojít k výrazným změnám. Dotace budou dostupné pro více domácností, cesta k penězům se zjednoduší a program nově nabídne prostředky i na výměnu

nejstarších plynových kotlů za tepelná čerpadla. Příjem žádostí za současných podmínek skončí 30.6.2023, ve vylepšené podobě se opět otevře od září 2023. V dotačním podprogramu na vestavbu výtahů „Domy bez bariér“ byla vyhlášena výzva 8.11.2022 s termínem podání do 20.12.2022. Předpokládaný termín zveřejnění výsledků je 30.4.2023. Dotace na jeden výtah je ve výši 50% uznatelných nákladů max. 800 tis. Kč. Výše lokace je 80 mil. Kč. Na podzim by měla být opět vyhlášena výzva k podávání žádostí. Jelikož je době na podání žádosti vždy cca 1 měsíc, je nutné mít předem zpracované podklady na podání žádosti.

ad 5) V rámci diskuse promluvili:

Paní Bc. Soňa Bláhová, DiS. – SVJ Klatovy 470-1/III měla dotaz k rekonstrukci výtahů – kterou firmu by si mělo SVJ vybrat, je možná dotace?

Předseda představenstva družstva p. Štásta odpověděl, že má-li SVJ o rekonstrukci výtahů zájem, je možné kontaktovat pracovníka družstva pana Ing. Richarda Matějčka a domluvit s ním konkrétní požadavky, financování či pomoc s výběrovým řízením. Na rekonstrukce výtahů se v současné době nevztahuje žádná dotace.

Pan Václav Mach – SVJ Železná Ruda 331 se zajímal o bližší informace ohledně průkazů energetické náročnosti – jak je to při prodeji či pronájmu jednotlivých bytů, jaká je platnost tohoto průkazu?

Vedoucí TÚ družstva p. Ing. Matějček odpověděl, že průkaz energetické náročnosti budov (PENB) se zpracovává jeden pro celou budovu. Ten je pak k dispozici při prodeji či pronájmu kteréhokoliv bytu v budově. PENB má platnost 10 let. Pro většinu budov ve správě družstva jsou PENB zpracované. Ve které budově není PENB zpracován, můžeme na žádost SVJ jeho zpracování zadat, což bude uhrazeno z fondu oprav příslušného SVJ.

Pan Václav Touš – SVJ Klatovy 564-5/III se ptal, jak je to s dříve nabízenými dotacemi od tepláren.

Vedoucí TÚ družstva p. Ing. Matějček odpověděl, že tyto dotace byly nabízeny jen krátkodobě, ale ještě dříve než vstoupily v platnost, jejich možnost zanikla.

Paní Dita Svobodová – SVJ Klatovy 416/IV se ptala na podmínky dotací na zateplení domů.

Předseda představenstva družstva p. Štásta odpověděl, že výše dotací závisí na energetickém auditu před zateplením a po něm. Při částečném zateplení je dotace menší. Žádost o dotaci si může SVJ zpracovat samo. Vzhledem k náročnosti zpracování takové žádosti ale spíše doporučil požádat o pomoc některou z agentur, které se touto činností zabývají.

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