

Z Á P I S

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

Jednání proběhlo dne 21.5.2026 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 179 se schůze zúčastnili zástupci z 71 SVJ.

K jednotlivým bodům jednání:

ad 1) V úvodním slově předseda představenstva družstva Josef Štásta 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 2025 a o vzájemné spolupráci družstva a SVJ v ekonomické oblasti.

- Hospodářský výsledek za r. 2025 se podařilo družstvu uzavřít s kladným výsledkem. Byl vykázán zisk ve výši 1.755.899,-- Kč. Nejvyššími příjmovými položkami jsou vybrané správní poplatky od vlastníků resp. nájemníků bytů a příjmy z uložených finančních prostředků.

- Ke konci roku 2025 spravovalo družstvo 179 SVJ.

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

- Vyúčtování služeb za r. 2025 – do 30.4.2026 bylo odesláno na všechny domy.

- Nedoplatky jsou splatné do 31.7.2026. Přeplatky jsou zasílány průběžně, zhruba měsíc od odeslání vyúčtování.

I v roce 2025 je stále dost bytů, kde vyúčtování skončilo velkým nedoplatkem. Většina vlastníků, nájemníků si na základě nedoplatků stále dostatečně nenavýšila zálohy, i když obdrží nový evidenční list, neupraví platbu ve své bance. Žádost o navýšení musí být zaslána písemně, a to buď poštou, e-mailem nebo osobně v účtárně u p. Valešové. Tiskopis na změnu záloh je možné si stáhnout ze stránek SBD v Klatovech v kolonce „Vlastníkům“ – odkaz, „Formuláře“, kde je formulář „Změna záloh“.

V souvislosti se změnou informačního systému, má vyúčtování nový vzhled, na který si i my postupně zvykáme.

- Pro porovnání uvedla ceny některých energií ve srovnání s r. 2024:

Vodné, stočné – Klatovy

Od 1.1.2025	cena bez DPH	79,43 Kč	s DPH	88,97 Kč
Od 1.1.2026	cena bez DPH	83,34 Kč	s DPH	93,34 Kč

Vodné, stočné – Nýrsko

Od 1.1.2025	cena bez DPH	75,40 Kč	s DPH	84,45 Kč
Od 1.1.2026	cena bez DPH	79,60 Kč	s DPH	89,15 Kč

Teplo – Klatovská teplárna

Od 1.1.2025	cena s DPH	1.079,68 Kč/GJ (skutečná cena)
Od 1.1.2026	cena s DPH	1.194,68 Kč/GJ (předběžná cena)

Teplota – Nýrská teplárna

Od 1.1.2025	cena s DPH	820 Kč/GJ
Od 1.1.2026	cena s DPH	853 Kč/GJ navýšení cca o 4%

Z tohoto přehledu je vidět, že ceny mají vzrůstající tendenci.

- 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.
Do dnešního dne byly odeslány na obchodní rejstřík odeslány všechny účetní závěrky, které byly vráceny.
- Co se týká daňových a účetních změn, tak asi jediné co se týká vysloveně SVJ jsou neustálé úpravy v Dohodách o provedení práce a s tím spojené - Jednotné měsíční hlášení záloh.
- Od 1.1.2025 se u DPP mění částka rozhodná pro účast na nemocenském a důchodovém pojištění v daném kalendářním měsíci. Pro r. 2026 se tato částka navýšila na 11.999,- Kč.
- Praktickou změnou od r. 2026 je zavedení sjednoceného hlášení pro: ČSSZ, Zdravotní pojišťovny, Finanční správu.
Týká se to i SVJ, pokud:
Vyplácí odměny výboru nebo mají DPP/DPČ
Změnilo se tím následující: místo několika různých výkazů je pouze jeden elektronický měsíční report. ČSSZ vše chce dokládat datovou schránkou, což je zatím dost komplikované. Snad se vše zaběhne a následně splní požadující účel.

ad 3) Vedoucí TÚ družstva Ing. Richard Matějček podal přítomným informace s děním na technické úseku. V roce 2025 technický úsek družstva zajišťoval ve spolupráci s SVJ opravy a rekonstrukce v celkové hodnotě 32,5 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 o přetlakové kondenzační kotle, kde se ale musí řešit způsob odvodu kondenzátu a odvodu spalin. U původních kotlů je potřeba dbát na zajištění přívodu vzduchu pro spalování.
U 61 společenství je teplo dodáváno z dálkového zdroje (hlavní dodavatelé jsou Klatovská a Nýrská teplárna a na Železné Rudě ČEZ Energo). U 28 je teplo vyráběno ve vlastních kotelnách – u dvou je palivo uhlí, u sedmi je zdrojem tepelní čerpadlo a elektrokotel, zbytek je napojen na plyn.
- V nedávné minulosti jsme začali s výměnou vodoměrů, hlavně u teplé vody a poměrových rozdělovačů tepla, kde je to dané legislativou. Jako nejvýhodnější byl 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 dálkově odečítány a zobrazovány prostřednictvím aplikace v počítači. Výhodou je, že tyto dálkově připojená měřidla dokáží detekovat a upozornit na problém, jako je manipulace s měřidlem, nadměrná či stálá spotřeba nebo únik vody.

- V domech ve správě SBD je 56 výtahů, z toho rekonstruováno nebo částečně rekonstruováno 55. Nově vybudovaných výtahů v méně podlažních domech je celkem 15, v současnosti se buduje jeden výtah a u dalších tří nízkopodlažní výtahů je vydáno stavební povolení a čeká se na možnost dotace.
- V případě, že si některé činnosti budete zajišťovat sami, je potřebné na tuto skutečnost v předstihu upozornit technický úsek s tím, že veškerá rizika související s touto činností přechází na SVJ (záruky, reklamace a opravy).

ad 4) Předseda představenstva družstva Josef Šťasta informoval přítomné o změnách v legislativě pro společenství vlastníků jednotek:

- Zisk z hospodaření družstva za rok 2025 činí 1,755.899,- Kč.
- Představenstvo družstva předloží ke schválení SD návrh, aby byl zisk z hospodaření družstva převeden do nedělitelného fondu družstva. Výše nedělitelného fondu družstva k 31.12.2025 činí 11,151.269,- Kč
- Družstvo má k 1.1.2026 10 zaměstnanců, 1378 členů a vlastní nebo spravuje 2920 jednotek (bytů a garáží).
- Do 31.12.2025 bylo členům družstva do vlastnictví převedeno celkem 3006 bytů a nebytových prostor. V současné době je ve správě družstva 179 společenství vlastníků jednotek (SVJ).
- V roce 2025 technický úsek družstva ve spolupráci s SVJ zajišťoval 31 větších oprav a rekonstrukcí v celkové hodnotě 36,4 mil. Kč.
- Chce-li SVJ provést změny v Obchodním rejstříku z důvodu změny stanov nebo volby statutárního orgánu, SBD vám 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.
- U SVJ, kterým provádíme správu, vkládáme automaticky a bezplatně účetní závěrku do sbírky listin Obchodního rejstříku.
- V oblasti dlužníků evidujeme u SVJ k 31.12.2025 31 dlužníků s celkovým dluhem 210.819,- Kč. Dlužníci mají krátkodobé dluhy od jednoho do čtyř měsíců. O všech dlužnících průběžně informujeme předsedy společenství.
- Od loňského roku SBD přešlo na informační systém DOMUS a FINUS, který nahradil Zákaznický portál SBD. Portál poschodech.cz bude přístupný pro statutární orgány zdarma, pro jednotlivé uživatele je placený, přičemž je možno aby si přístup platili pouze zájemci z řad vlastníků (12,-Kč za byt a měsíc) nebo zpřístupnit data všem vlastníkům a platit je z účtu SVJ (7,- Kč za byt a měsíc)
- V oblasti dotací na úspory energie je zaváděna Nová zelená úsporám 2026+ (NZÚ Bezúročný úvěr a NZÚ Light). Podmínka se zásadně mění, bude zaveden renovační pas a na jeho základě bude poskytnut bezúročný úvěr až na 25 let. SVJ a družstva budou dále dostávat na nízkopříjmové domácnosti finanční bonus. V květnu bude vyhlášena výzva a závazné pokyny pro NZÚ bezúročný úvěr. V červnu bude otevřen příjem žádostí o posouzení nároku u BD a SVJ – příjem

projektů k technické kontrole na SFŽP ČR. V září bude spuštěn příjem žádostí o úvěr u bank.

- V dotačním podprogramu na vestavbu výtahů „Domy bez bariér“, který nyní spravuje Státní fond pro podporu investic, nebyla vyhlášena výzva. Zatím nejsou žádné zprávy o pokračování tohoto programu.
- Stále platí, že pokud si prodávající vlastník bytu u výboru SVJ nebo u SBD požádá o kopii průkazu energetické náročnosti budovy, pak má SVJ nebo SBD povinnost průkaz zajistit. SBD má průkazy od domů, u kterých již byly vypracovány, případně zajišťuje zpracování průkazů dle potřeby u Ing. Vlčka. Zároveň SBD zajišťuje kontroly provozovaného systému vytápění s výkonem nad 70 kW dle vyhlášky č. 38/2022 Sb.

Další dotazy do diskuse nikdo neměl

Přílohou zápisu je:

- pozvánka
- informace SVJ ve správě SBD
- prezenční listina

Jednání skončilo v 17.00 hod

Zapsala: Jitka Boučková

Ověřil: Josef Šťasta