

Z Á P I S

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

Jednání proběhlo dne 12.5.2016 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 126 se schůze zúčastnili zástupci ze 43 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 ztrátu z hospodaření družstva za rok 2015 ve výši -151.463,43 Kč, ke které došlo vlivem kolísání hodnot cenných papírů nakoupených z volných finančních prostředků družstva. Tato příjmová položka je druhou nejpodstatnější v plánovaných příjmech. Ostatní příjmové položky se udržují každý rok zhruba ve stejné výši a skutečnost odpovídá plánu. Představenstvo družstva se snaží tuto situaci řešit přesunutím části finančních prostředků z portfolia ČSOB na nákup dluhopisů u JaT Banky a části u investiční společnosti CONSEQ. Výdajové položky jsou všechny v souladu s plánem. U režijních nákladů došlo dokonce v porovnání s loňským rokem k úspoře cca 100 tisíc Kč. Byla vytvořena druhá část zákonné rezervy na opravy ve výši 93.713,- Kč, takže v roce 2016 by mělo družstvo celkovou částku ve výši 187 tisíc Kč vyčerpat na plánovanou opravu stropu průjezdu a izolace soklu budovy SBD.
 - K 31.3.2016 bylo uzavřeno účetnictví za rok 2015 všech společenství, která družstvo spravuje. Všem bylo účetnictví průběžně předáváno se žádostí o podepsání účetní závěrky, a to za rok 2014 a 2015. Dřívější spory o nutnosti zveřejňovat účetní závěrky společenství do sbírky listin vyřešil nový zákon o účetnictví platný od 1.1.2016, kde je uvedeno, že jednotky, které se zapisují do rejstříku, jsou povinny zveřejnit účetní závěrku ve sbírce listin s podpisem statutárního orgánu, a to s povinností zveřejnit účetní závěrku za rok 2014 nejpozději do 31.3.2016. Hlavně díky spolupráci se statutárními zástupci SVJ se tento termín družstvu podařilo u většiny společenství dodržet. Na stránkách justice jsou nyní tyto výkazy ve sbírce listin převážně většiny společenství již zveřejněny.
 - Další novinkou vyplývající ze zákona o účetnictví je rozdělení jednotek do čtyř kategorií dle hodnoty aktiv, ročního úhrnu čistého obratu a průměrného počtu zaměstnanců. Společenství spadají do kategorie „mikro“, což neznamená žádné zásadní změny ve způsobu účtování.
 - Všechna vyúčtování služeb byla v řádném termínu zpracována a rozeslána do konce měsíce dubna. Přepjatky jsou zasílány měsíc po odeslání vyúčtování z důvodu dodržení lhůty na reklamaci dle zákona 67/2013. Upozornila na možnost zasílání přeplatek přímo na účty vlastníků. Pokud by měl někdo zájem o tento způsob, je třeba, aby dotyčný nahlásil číslo účtu na družstvo, a to písemně, e-mailem nebo osobně v účtárně družstva.
 - Ve vyúčtování za rok 2015 došlo u většiny společenství k navýšení položky „Správní režie“. Jednalo se o náklady spojené se změnou názvu, stanov a

- výboru společenství, tj. odměna notáře a poplatky za vklad do obchodního rejstříku. Jedná se o mimořádný výdaj, který se nebude v dalším roce opakovat.
- Některá společenství zaznamenala rozdíl ve způsobu rozúčtování režijních nákladů, např. odpadu nebo elektřiny ve společných prostorách. Rozúčtování bylo provedeno podle poslední družstvu známé skutečnosti, což ve většině případů byl způsob schválený ve stanovách. Pro změnu způsobu rozpočítání v následujících letech je nutno tento požadavek schválit na shromáždění vlastníků a zápis o tom dodat na družstvo.
- Od roku 2016 vstoupil v platnost zákon č. 269 – Vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a s tím související zákon č. 104/2015. Jedná se o dost zásadní změny v rozúčtování tepla a teplé vody, které dále více rozvedl p. Ing. Matějček.
- Podle zákona o účetnictví se účetní doklady uschovávají 5 let počínajících koncem roku účetního období, kterého se týkají. Účetní závěrky se uchovávají 10 let.

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

- V roce 2015 zajišťoval technický úsek opravy a rekonstrukce v celkové hodnotě téměř 13 mil. Kč, z toho pro SVJ ve výši 5,7 mil. Kč. Jednalo se o 204 větších oprav, z toho 136 pro SVJ.
- Dle Předpisu č. 269/2015 Sb. Vyhlášky o rozúčtování nákladů na vytápění dochází od 1.1.2016 u domů s rozdělením nákladů na teplo pomocí RTN k následujícím změnám oproti předchozí vyhlášce:
 1. Výše základní složky nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 30-50%. Dle poskytovatele služeb bude 30% základní složka a 70% spotřební složka (náměry získané z měřáků RTN).
 2. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalována měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, v zúčtovací jednotce hodnotu o 20% nižší a hodnotu o 100% vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede poskytovatel služeb úpravu výpočtové metody u příjemců služeb, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice (dříve – 40% +40%).
 3. Neumožní-li konečný spotřebitel odečet měřáků RTN nebo je ovlivní, činí u tohoto spotřebitele složka nákladů 3násobek průměrné hodnoty (dříve 1,6násobek).

Tento předpis bude již použit ve vyúčtování za rok 2016. Pokud by společenství vyhovoval jiný poměr dělení základní a spotřební složky, je nutno toto odsouhlasit 100% vlastníků a uživatelů bytů a sdělit toto družstvu.
- Při kontrole spalinových cest se nově 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.
- V návaznosti na energetický zákon o hospodaření s energiemi, již nevyplývá povinnost vlastníků budov a společenství vlastníků jednotek zajistit zpracování

průkazu energetické náročnosti, ale tato povinnost zůstává při prodeji či pronájmu. V případě potřeby tyto průkazy družstvo může zajistit. O zpracování průkazů družstvo s předstihem společenství informuje. Pokud si SVJ zajistí zpracování průkazu samo nebo jej bude přednostně potřebovat, musí toto sdělit družstvu.

- K dnešnímu dni bylo rekonstruováno 28 výtahů z celkových 30 v domech SVJ. Informoval o možnosti výstavby výtahů v nízkopodlažních domech, kde je prostor pro vybudování výtahové šachty.
- Upozornil, že chtějí-li si společenství 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).
- Dále tlumočil informace od techničky družstva paní Tiché:
- Pokud budou na domech zapotřebí velké opravy (zateplení domu, rekonstrukce střechy, balkonů, odizolování domu), je třeba vzhledem k delšímu času na jejich přípravu i 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 či napadení řasou.
- 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. Seznámil přítomné i s dotačními tituly od státu.
- ČSOB znovu obnovila poskytování dotace ve výši 1% z objemu vyčerpaného úvěru, pokud je použit na úsporu energií (neplatí pro výstavbu nového výtahu). Je možné získat úvěr s nulovým měsíčním poplatkem za služby a práce spojené s realizací úvěru, a to po celou dobu jeho splácení. Podmínkou je fixace úrokové sazby po dobu deseti či více let a plné vedení platebního styku SVJ přes běžný účet u ČSOB nebo Poštovní spořitelny.
- 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 toto 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 Štásta 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.
- SBD jako správce zorganizoval v roce 2015 shromáždění u 99 SVJ, která neměla správně název a kde uplynula funkční doba výboru. V letošním roce zbývá zorganizovat shromáždění ke změně stanov u 19 SVJ. Protože již není nutná přítomnost notáře, SBD zajišťuje zpracování návrhu stanov, pozvánky na shromáždění, prezenční listinu a za úplaty vyplnění a odeslání podkladů pro obchodní rejstřík.
- Informoval o schválené novele zákona 406/2000 Sb. o hospodaření s energií. Novelou zákona byly zrušeny termíny pro zpracování průkazu energetické náročnosti budovy (PENB). Stále však platí povinnost zpracovat PENB v případě větší rekonstrukce budovy a prodeje nebo pronájmu bytu. Pro budovy se vztahnou plochou větší než 1500 m² i větší než 1000 m², jsou již PENB zpracovány. Pro budovy se vztahnou plochou menší než 1000 m² zajistíme zpracování PENB dle požadavků vznesených s dostatečným předstihem z důvodu větší časové náročnosti zpracování. Průkazy pro nás zpracovává Ing. Vlček. Platnost průkazu je 10 let.

ad 5) V rámci diskuse byly vzneseny tyto dotazy:

Josef Švec – SVJ Klatovy 562-3/III měl dotaz, zda je třeba i u nově vzniklých SVJ měnit stanovy dle NOZ.

Odpověděl ředitel družstva p. Štásta – u SVJ, která byla založena počínaje rokem 2014, jsou již v platnosti stanovy odpovídající NOZ.

Karel Mráz – SVJ Klatovy 566-7/III se zeptal, zda je možné, aby si SVJ naplánovalo své příjmy a výdaje na začátku roku ještě před schválením účetní závěrky roku předcházejícího.

Odpověděl ředitel družstva p. Štásta a doplnila jej vedoucí účetní družstva p. Kovářovicová – udělat plán příjmů a výdajů SVJ před schválením účetní závěrky je samozřejmě možné, ale vzhledem k tomu, že jak k projednání plánu příjmů a výdajů SVJ, tak i ke schválení účetní závěrky je nutné písemné odsouhlasení SVJ, družstvo doporučuje tyto dva úkony provést najednou.

Bc. Jiří Kvarda – SVJ Klatovy 564-5/III chtěl upřesnit, zda v případě vandalismu je u pojistného plnění v podmínkách pojišťovny zakotvena spoluúčast.

Odpověděl ředitel družstva p. Štásta – o spoluúčasti se v tomto případě jedná, ale ta se může hradit z bonifikace. Jedná-li se o vandalismus, je zapotřebí toto vždy nahlásit Policii ČR, která o této události sepíše hlášení potřebné pro pojišťovnu. Např. poškození kol ve společných prostorách do běžného pojištění nespadá, ale za podmínek určených pojišťovnou je možné je připojistit.

Bc. Jiří Kvarda – SVJ Klatovy 564-5/III se zajímal o možnost přístupu na zákaznický portál družstva pro členy výboru SVJ.

Odpověděl ředitel družstva p. Šťasta a jeho odpověď doplnila pracovnice členské evidence družstva p. Pawlas – přístupové údaje na zákaznický portál byly zaslány všem předsedům SVJ, a dále všem členům výborů SVJ, kteří poskytli družstvu svoji e-mailovou adresu. Pokud někdo např. zapomene své heslo, je třeba zkontaktovat p.Pawlas, která zajistí odeslání nových přístupových údajů dotyčnému e-mailem.

Další dotazy do diskuse nikdo neměl.

Přílohou zápisu je:

- pozvánka
- informace SVJ ve správě SBD
- prezenční listina

Jednání skončilo v 17.15 hod

Zapsala: Olga Pawlas

Ověřil: Josef Šťasta