

## Z Á P I S

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

Jednání proběhlo dne 15.5.2014 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 115 se schůze zúčastnili zástupci z 53 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 seznámila přítomné s hospodařením družstva a se změnami v legislativě od 1.1.2014, které se dotýkají i společenství.
- Rozebrala ztrátu z hospodaření družstva za rok 2013, která byla ovlivněna hlavně příjmy ze zhodnocení finančních prostředků, které nedosáhly předpokládané výše. Ostatní příjmové položky byly zhruba ve stejné výši jako v předcházejícím roce, ale podařilo se snížit režijní náklady správy družstva o 500 tis. Kč. Náklady se navýšily jen z důvodu výměny oken na budově SBD a výměny výlohy na jednom z nebytových prostor ve výši 170 tis. Kč.
  - V roce 2013 sice došlo k navýšení poplatku za správu o 1%, ale pouze z důvodu navýšení DPH z 20% na 21%. Tento rozdíl není výnosem družstva, ale v rámci vypořádání DPH se odvádí státu. V roce 2014 se nepočítá s navyšováním poplatku za správu.
  - Zmínila některé legislativní změny od 1.1.2014, které se dotýkají bytových družstev – zrušení některých zákonů s koncem roku 2013 a jejich nahrazení zákony novými platnými od 1.1.2014.
  - Seznámila přítomné s některými daňovými změnami platnými od r.2014. Daň dědická a darovací byly zrušeny a zařazeny do zákona o daních z příjmů. Daň z nemovitostí se od r.2014 nazývá daň z nemovitých věcí, daň z převodu nemovitosti se nyní nazývá daň z nabytí nemovitých věcí a dochází zde k některým drobným změnám. K některým zásadním změnám, které se dotýkají i některých SVJ, došlo u daně z příjmů právnických osob. Týká se to společenství, která měla výnosy z úroků na spořicímu účtu, která nebudou muset již daňová přiznání podávat (od 1.1.2014 budou úroky na účty připisovány po zdanění). U příjmů z pronájmu společných prostor se nejedná o příjmy zdanitelné společenstvím vlastníků, ale o příjmy jednotlivých vlastníků.
  - Podle zákona č.67/2013 Sb. veškerá ujednání ohledně způsobu rozúčtování jednotlivých položek nákladů na služby ve vyúčtování musí mít písemnou formu, proto od letošního roku družstvo požaduje žádosti o změnu výše záloh písemně, příp. též e-mailem.
  - Dle tohoto zákona nákladem na služby nejsou revize zařízení a součástí domu, proto od počátku roku jsou revize hrazeny z fondu oprav
  - Způsob rozúčtování služeb (dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz a čištění komínů a ostatní režijní služby – provoz výtahu, osvětlení společných prostor, odvoz komunálního odpadu, čištění jímek atd.) je dán zákonem. Dohodne-li se společenství na jiném způsobu rozúčtování, musí s ním souhlasit dvoutřetinová většina vlastníků.
  - Všechna vyúčtování byla zpracována a rozeslána na jednotlivá společenství do 30.4.2014. Přeplatky budou z důvodu případných reklamací a s tím spojeného



- Upozornil na postupnou výměnu RTN (měřáků tepla) v jednotlivých domech. Tyto výměny jsou prováděny v důsledku jejich omezené životnosti, cca 10 let. V současné době se častěji montují měřáky s dálkovým odečtem. O případných výměnách jsou domy včas informovány.
- K dnešnímu dni bylo rekonstruováno 21 výtahů SVJ. Zbývá provést rekonstrukce u čtyř výtahů, kde se čeká na vyjádření SVJ.
- Upozornil, že chtějí-li si některá SVJ 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).

ad 4) Ředitel družstva Josef Štásta přiblížil přítomným některé změny zákonů platných po 1.1.2014 ve vztahu k SVJ

- V souvislosti s Novým občanským zákoníkem (NOZ) 89/2012 Sb., který vstoupil v platnost od 1.1.2014, upřesnil, že společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou, která vykonává práva a zavazuje se pouze ve věcech spojených se správou společných částí domu, má zákaz podnikání. Do konce roku 2013 vznikala SVJ ze zákona, od 1.1.2014 vznikají založením a zápisem do rejstříku SVJ. Členy SVJ mohou být pouze vlastníci jednotek a ručí za závazky SVJ podle velikosti svého podílu na společných částech domu. Probral povinnosti vlastníků bytů vůči SVJ, důsledky porušení těchto povinností, oprávnění SVJ vůči vlastníkům bytů a práva vlastníků bytů vůči statutárnímu orgánu po 1.1.2014.
- Upozornil na povinné náležitosti stanov. Zdůraznil, že název SVJ musí obsahovat slova „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který SVJ vzniklo. Členem statutárního orgánu (výbor nebo předseda) nemusí být člen SVJ, může jím být i právnická osoba. Stanovy pro nově vznikající SVJ jsou již k dispozici v elektronické podobě a do konce května budou k dispozici stanovy pro již existující SVJ. Pro změnu stanov je nutná přítomnost vlastníků určená ve stávajících stanovách a je nutné osvědčení notářem. Změna názvu SVJ musí být provedena do 1.1.2016 a změna stanov do 1.1.2017. Pro ta SVJ, která nemají v názvu sousloví „společenství vlastníků“, doporučil provést obě změny současně do 1.1.2016.
- Zákon o vlastnictví bytů 72/1994 Sb. – přestože byl zrušen, stále částečně platí, a to pro převody jednotek v domech, ve kterých byly jednotky vymezeny do 31.12.2013 podle tohoto zákona
- Podle zákona o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob 304/2013 Sb. musí být všechna podání na předepsaných formulářích. SVJ již nejsou osvobozena od poplatků – za každou změnu zaplatí 2.000,- Kč. V průběhu letošního roku budou mít možnost zapisovat notáři přímo do rejstříku a v současné době se řeší, zda se bude platit kromě poplatku notáři také poplatek rejstříku.
- Do 30.6.2014 by měla SVJ do rejstříku společenství doplnit údaje – počet členů statutárního orgánu, datum vzniku funkce, místo pobytu člena statutárního orgánu. Pokud tak SVJ neučiní do tohoto termínu, měla by být vyzvána rejstříkem k doplnění údajů. Bude-li SVJ vyzváno, doporučil provést zároveň změnu stanov i názvu.

ad 5) Zástupci ČSOB Klatovy p. Ing. Petr Svoboda a p. Ing. Jana Jandová seznámili přítomné s možností využití půjček na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů, a pojištění.

ad 6) V rámci diskuse nebyly vzneseny žádné dotazy.

V průběhu jednání pracovnice družstva p.Kovářovicová a p.Koubíková předaly zástupcům SVJ přehled hospodaření jejich SVJ.

Přílohou zápisu je:

- pozvánka
- informace SVJ ve správě SBD
- prezenční listina

Jednání skončilo v 18.05 hod

Zapsala: Olga Pawlas

Ověřil: Josef Št'asta