

Vzhledem k nařízení vlády v souvislosti s epidemií Covid 19 se neuskuteční setkání zástupců SBD se členy orgánů SVJ, pro něž provádíme správu, které bylo plánováno na 14.5.2020. Proto Vám zasíláme materiály, které byly připraveny na toto setkání.

O družstvu:

1) Zisk z hospodaření družstva za rok 2019

624 051,- Kč

Představenstvo družstva předloží ke schválení SD návrh, aby zisk z hospodaření družstva za rok 2019 byl přidělen do nedělitelného fondu družstva. Výše nedělitelného fondu družstva je k 31. 12. 2019 5 834 605,- Kč.

2) Družstvo má k 1.1.2020 11 zaměstnanců, 1 973 členů a vlastní nebo spravuje 2 923 jednotek (bytů a garáží).

3) Do 31. 12. 2019 bylo členům družstva do vlastnictví převedeno celkem 2 683 bytů a nebytových prostor. Ve správě družstva je v současné době 154 společenství vlastníků jednotek (SVJ).

4) V roce 2019 technický úsek družstva zajišťoval, ve spolupráci s SVJ, 99 větších oprav a rekonstrukcí v celkové hodnotě 16,8 mil. Kč.

5) Pokud chcete provést změny v Obchodním rejstříku z důvodu volby statutárního orgánu, není již nutný notářský zápis. 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 vlastníkovu 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) Od 1.1.2018 zavedl zákon č. 304/2013 povinnost zápisu skutečného majitele právnické osoby do informačního systému veřejné správy. SVJ musí splnit tuto povinnost do 1.1.2021. Je však pravděpodobné, že pro SVJ bude tato povinnost zrušena.

9) U SVJ, kterým provádíme správu a které schválili platnost účetní závěrky, dle zákona vkládáme automaticky a bezplatně účetní závěrku do Obchodního rejstříku.

10) V oblasti dlužníků evidujeme u SVJ k lednu 17 dlužníků s celkovým dluhem 269 235,-Kč. Z toho jsou celkem 4 dlouhodobí dlužníci s dluhem 215 782,-Kč. Dva jsou v insolvenční a u dvou je vedena exekuce. Ostatní dlužníci mají krátkodobé dluhy od jednoho do čtyř měsíců. O všech dlužnících průběžně informujeme předsedy společenství.

11) 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 vlastnících a podílech na společných částech domu. Pokud chcete portál využívat, obraťte se na p. Pawlas v podatelně SBD.

Dotační programy pro SVJ

1) Program zateplení IROP

O dotaci mohou žádat vlastníci bytových domů, společenství vlastníků jednotek a bytová družstva jako správci bytových domů podle zákona č. 311/2013 Sb.

Dotaci lze získat např. na zateplení, rekuperaci, instalaci solárních fotovoltaických soustav nebo termických kolektorů.

Celkové způsobilé výdaje projektu se mohou pohybovat od 300 000 Kč až do 90 000 000 Kč, **přičemž dotace může činit až 40 % z celkových výdajů** na zateplovací úpravy.

Projekty lze realizovat po celém území ČR kromě Prahy.

O dotaci lze žádat **do 29. 11. 2020**.

2) Program Zateplování Státního fondu rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení zveřejnil dne 3. 2. 2020 výzvu k předkládání žádostí o úvěr v rámci programu Zateplování což je úvěrový program zaměřený na podporu energetické modernizace bytových domů. Program se řídí nařízením vlády č. 16/2020 Sb., v platném znění.

Program lze kombinovat s dotací na zateplení z programu IROP. Pro každý program se podává žádost zvlášť.

Základní informace o programu:

Okruh žadatelů:

- společenství vlastníků;
- bytová družstva.

Úvěr lze využít na:

- zateplení pláště domu a vnitřních konstrukcí;
- pořízení a instalaci stínění v exteriéru;
- rekuperaci;
- výměnu hlavního zdroje tepla na fosilní paliva za zdroj, který využívá zemní plyn nebo obnovitelné zdroje energie;
- pořízení a instalaci solárních termických kolektorů, solárních soustav nebo akumulčních nádrží;
- pořízení centrálního vytápění v bytovém domě;
- připojení bytového domu k soustavě zásobování tepelnou energií;
- regulaci otopné soustavy nebo její modernizaci včetně výměny rozvodů tepla a otopných těles;
- pořízení nebo výměnu předávací stanice podle energetického zákona;
- výměnu oken a dveří;
- výměnu výtahu.

Podmínky úvěru:

- nejméně 500 tisíc, nejvýše 90 milionů Kč;
- nejvýše 76 % celkových výdajů v případě režimu blokové výjimky, 90% v případě režimu de minimis,
- úvěr je bezúročný,
- splatnost úvěru maximálně 20 let,
- splácení úvěru – po vyčerpání poskytnutého úvěru žadatel obdrží splátkový kalendář s měsíčními splátkami, které začne splácet od následujícího měsíce po vyčerpání úvěru. Doba splatnosti bude stanovena ve smlouvě o poskytnutí úvěru, splatnost může být až 20 let dle požadavku žadatele a schopnosti úvěr splácet,
- zajištění úvěru – úvěr musí být dostatečně zajištěn. Zajištění úvěru se stanovuje individuálně dle typu příjemce úvěru. Možné způsoby zajištění, popř. kombinace:
 - vinkulace pojistného plnění z pojistné smlouvy na bytový dům ve prospěch SFRB – u všech příjemců úvěru;
 - zástavní smlouva k úvěrované nemovitosti, ručitelské prohlášení nebo směnka – převážně u bytových družstev a právnických osob;
 - ručení dle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů – pro SVJ.

Na podzim 2020 by měl být opět vyhlášen program Bytové domy bez bariér na vestavbu výtahů pro domy bez výtahu a se čtyřmi a více podlažími.

V Klatovech dne 11.5 2020

Šťastá Josef, ředitel SBD

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO V KLATOVECH
Bezručova 617, 339 01 Klatovy 3
Tel. 376 376 211
e-mail: info@sbdklatovy.cz
IČ: 00040614, DIČ: C200040614

Vážené dámy, vážení pánové,
mým úkolem je seznámit Vás s hospodářským výsledkem družstva, s případnými novinkami v zákonech a činnostech ekonomického úseku.

Rok 2019 byl pro družstvo po dlouhých 4.ztrátových letech opět příznivý a podařilo se ho uzavřít s kladným hospodářským výsledkem. Tentokrát byl vývoj ve zhodnocení finančních investic na straně družstva. Část finančních prostředků, které byly uloženy u společnosti ČSOB Asset Management byla přesunuta do dluhopisů, kde je zajištěný úrokový výnos. Částka 6 mil. Kč byla uložena na termínované vklady na období 1, resp. 2 roky s úrokem 1,9% a 2,3%. I hodnota podílových listů fondů, kde je část finančních prostředků uložena, zaznamenala navýšení.

Zároveň ostatní příjmové položky byly splněny podle plánu na rok 2019.

Nakonec byl rok 2019 uzavřen se ziskem **ve výši + 624.050,67 Kč.**

Nyní bych přešla k dalším informacím.

- v roce 2019 nedošlo v ekonomické oblasti k žádným změnám zákonů, které by se týkaly SVJ, takže účetnictví bylo zpracováno podle dosud platných zákonů. Součástí zpracovaného účetnictví jsou účetní výkazy včetně přílohy (tzv. účetní závěrka), které se ukládají do rejstříku společenství vlastníků jednotek u Krajského soudu v Plzni. Závěrky společenství, kterým jsem stihla předat účetnictví a těch společenství, kterým byly zaslány poštou a zástupce SVJ je vrátili podepsané zpět na SBD, byly již zaslány na obchodní rejstřík. Z důvodu vyhlášení nouzového stavu a omezení provozu družstva bylo předávání účetnictví pozastaveno. Jelikož od 4.května je provoz SBD v úředních hodinách opět obnoven, **chtěla bych Vás proto tímto vyzvat, abyste se příležitostně zastavili na SBD s razítkem SVJ a převzali si účetnictví vašich společenství a při té příležitosti podepsali účetní výkazy za rok 2019**, abychom je následně poslali na obchodní rejstřík. Statutární orgán je podle Stanov povinen svolat alespoň jednou ročně shromáždění, kde by účetní závěrka měla být projednána, případně schválena.
- další informace se týká vyúčtování služeb. To je prováděno podle zákona č. 67/2013 Sb., který byl novelizován zákonem č. 104/2015 Sb. platným od 1.1.2016, který se zaměřuje hlavně na rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům a podle vyhlášky č. 269/2015 o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, platné od r. 2016. Režijní služby (např. el. ve společných prostorách, odpad, kontrola spalín.cest a další) jsou rozúčtovávány podle způsobu, který je uveden ve stanovách jednotlivých společenství, pokud nebylo dohodnuto jinak. Pokud se způsobem rozúčtování nesouhlasíte a chtěli byste ho změnit, je možné to předložit na shromáždění vlastníků a nechat schválit alespoň 3/4 většinou hlasů vlastníků přítomných na shromáždění. Vyúčtování služeb bylo zasláno do konce dubna na všechna SVJ. Přeplatky jsou zasílány zhruba měsíc od odeslání vyúčtování, aby byl prostor pro případné reklamace. Reklamace se většinou týkají špatného odečtu studené a teplé vody. Chtěla bych Vás proto požádat o zvýšenou pozornost při provádění odečtů. Pokud by chtěl někdo z vlastníků zaslat přeplatek na účet nebo změnit výši záloh, je to potřeba oznámit písemně nebo osobně v účtárně u paní Valešové.

- daň z příjmů

stále platí, že pokud společenství nemělo příjmy, které by podléhaly zdanění (což byla v roce 2019 všechna společenství) není povinnost zpracovat Přiznání k dani z příjmů právnických osob. Protože společenství vlastníků nejsou založena za účelem podnikání, nevykazují ani hospodářský výsledek, ten je u všech společenství, která spravujeme 0. Za společenství jsou zpracovávána Přiznání k dani z příjmů fyzických osob, a to pokud společenství vyplácí odměny. Při té příležitosti bych chtěla jen upozornit na změnu pracovnice ve mzdové účtárně. Nyní mzdy zpracovává paní Skalová.

Změny na rok 2020:

- od 3/2020 došlo k navýšení správní reže o průměrnou roční míru inflace ve výši 2,8%, což je cca o 3,-- Kč/byt/měsíc bez DPH.
- v daních a účetnictví není dosud známa žádná změna týkající se SVJ
- původně se spekulovalo o tom, že SVJ která mají pokladnu a vybírají částky v hotovosti, budou muset evidovat platby dle zákona o evidenci tržeb. Na rozdíl od bytových družstev však **nejsou** příjmy SVJ dle § 6 ZoEET příjmem, který by podléhal EET. Neboť tyto příjmy nejsou dle § 18 zákona 586/1992 Sb. předmětem daně, nebo jsou zdaněny srážkovou daní (bankovní úroky). Takže společenství se této povinnosti vyhnula.

Děkuji Vám za celoroční spolupráci a doufám, že jste s našimi službami spokojeni. Přeji Vám hodně sil při Vaší práci pro společenství.



Kovářovicová Michaela
ekonomické odd. SBD v Klatovech

Vážené dámy a vážení pánové.

Dovolte mi, abych Vás seznámil s děním na technickém úseku.

V roce 2019 technický úsek družstva zajišťoval, ve spolupráci s SVJ a samosprávami, opravy a rekonstrukce v celkové hodnotě 18,7 mil. Kč, z toho pro SVJ byly zajišťovány opravy ve výši 16,8 mil. Kč. Družstvo zajišťovalo celkem 142 větších oprav, z tohoto 99 pro SVJ a 43 pro objekty ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva.

Dnem 1.1.2020 nabyla účinnosti „Vyhláška města Klatov č. 2/2019, o místním poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů“, schválená Zastupitelstvem města Klatov dne 22.10.2019. Na základě této obecně závazné vyhlášky je povinna každá trvale žijící osoba či majitel nemovitosti, ohlásit správci poplatku (Městský úřad v Klatovech) vznik poplatkové povinnosti. Údaje o poplatníkovi, ohlašovací povinnost, výše a splatnost poplatku, osvobození od poplatku a úlevy a sankce jsou stanoveny výše uvedenou vyhláškou, zveřejněnou na stránkách města Klatovy. V současné době je posunut termín evidence a úhrady poplatku do konce června 2020

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.

V návaznosti na energetický zákon o hospodaření s energiemi, již nevyplývá povinnost, vlastníků budov a společenství vlastníků jednotek zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti, ale zůstává povinnost zajistit průkaz při prodeji či pronájmu. Obracejí se na nás vlastníci bytů z důvodu potřeby průkazu hlavně při prodeji. Vyhotovení průkazu Vám můžeme zajistit. V případě, že si SVJ zajistí zpracování průkazu samo, sdělte tuto skutečnost na SBD v Klatovech.

V domech ve správě SBD je 50 výtahů, výtahů v domech SVJ bylo k dnešnímu dni 37, z toho rekonstruováno 34. Nově vybudovaných výtahů v méně podlažních domech je 7.

Při uvažovaném zateplení, odvodnění nebo odizolování domů v roce 2021 je potřeba u technického útvaru uplatnit požadavek nejpozději do 30.6.2020, ostatní opravy v roce 2021, např. rekonstrukce střech, výměnu oken a dveří, rekonstrukci výtahu, rekonstrukci balkonů a lodžii dle jejich technické náročnosti a s přihlédnutím ke kapacitním možnostem firem, zadávat na technický útvar v patřičném předstihu, nejpozději do konce roku a to po dohodě s tímto útvarem s rozlišením malé a velké opravy.

Podle nové směrnice Evropského parlamentu bude povinnost od 25.10.2020 dálkových odečtů, tzn. , že se budou montovat pouze měřáky s dálkovým odečtem. Od 1.1.2027 musí být všechny měřáky s dálkovým odečtem.

V případě znečištění zateplené fasády domu je možno provést ošetření fasády, spočívající v umytí a následné impregnaci, popř. provedení nového nátěru.

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).

V Klatovech 28.dubna 2020

R. Uchýř