

Z Á P I S

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

Jednání proběhlo dne 16.5.2019 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 153 se schůze zúčastnili zástupci ze 47 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 podala informace o hospodaření družstva za rok 2018 a o vzájemné spolupráci družstva a SVJ v ekonomické oblasti.
- Bohužel ani rok 2018 nebyl pro družstvo příznivý a nepodařilo se ho uzavřít s kladným hospodářským výsledkem. Důvod je stále stejný. Nedaří se plnit příjmy z finančních výnosů. Ty byly splněny pouze na 46,9 %. Jedná se o příjmy z výnosů cenných papírů, které byly nakoupeny z volných finančních prostředků družstva u několika investičních společností, a to ČSOB Asset Management, Conseq, J&T a ARCA Capital. Ke konci roku bylo uloženo 57,7 mil. Kč do dluhopisů, resp. podílových listů fondů výše uvedených společností. I když se během roku jeví výnosy z těchto investic příznivě, většinou v posledním čtvrtletí dojde k propadu. Další příjmovou položkou, kterou se nepodařilo naplnit, je výnos z převodních poplatků při převodu družstevního podílu. Je to dáno tím, že družstvo vlastnilo ke konci r. 2018 pouze 405 bytů, ostatní jsou již převedeny do vlastnictví.
Na straně nákladů nedošlo k žádným mimořádným výdajům, ty se navýšily přiměřeně nárůstu cen na trhu.
 - Shromáždění delegátů družstva bude předložen návrh představenstva družstva na úhradu ztráty ve výši 267.377,- Kč z nedělitelného fondu, který k 31.12.2018 vykazoval částku 6.101.982,- Kč.
 - V roce 2018 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 všech společenství, která si již převzala účetnictví, byly na obchodní rejstřík zaslány. Statutární orgán je podle Stanov povinen svolat alespoň jednou ročně shromáždění, kde by účetní závěrka měla být projednána, případně schválena.
Účetní závěrka by se měla skladovat 10 let, ostatní účetní doklady 5 let od období, kterého se týkají.
 - Vyúčtování služeb 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. elektřina ve společných prostorách, odpad, kontrola spalinových cest a další) jsou rozúčtovávány podle způsobu, který je uveden ve stanovách jednotlivých společenství, nebylo-li dohodnuto jinak. Pokud se způsobem rozúčtování nesouhlasíte a chtěli byste ho změnit, je možné tento návrh

předložit na shromáždění vlastníků a nechat schválit alespoň $\frac{3}{4}$ většinou hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.

Vyúčtování služeb byla zaslána do konce dubna na všechna SVJ. Přepłatky jsou zasílány měsíc od odeslání vyúčtování, aby byl prostor pro případné reklamace. Reklamace se většinou týkají špatného odečtu studené a teplé vody. Požádala proto 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.

- Ohledně daně z příjmů stále platí, že pokud společenství nemělo příjmy, které by podléhaly zdanění (např. úroky z prodlení od vlastníků jednotek), není povinnost zpracovat Přiznání k dani z příjmů právnických osob. Protože společenství vlastníků nejsou založena za účelem podnikání, nevykazují ani hospodářský výsledek, který je u všech společenství ve správě družstva nulový. Pokud společenství vyplácí odměny, družstvo zpracovává za společenství Přiznání k dani z příjmů fyzických osob.
- Na závěr oznámila ještě personální změnu v ekonomickém oddělení. K 30.4.2019 odešla na vlastní žádost paní Koubíková, která měla na starost agendu došlých faktur a jejich placení. Koncem dubna již nastoupila nová pracovnice paní Šilhavá, na kterou doporučila se s došlými fakturami obracet.

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

- V roce 2018 zajišťoval technický úsek opravy a rekonstrukce v celkové hodnotě 12,7 mil. Kč, z toho pro SVJ ve výši 11,8 mil. Kč. Jednalo se o 117 větších oprav, z toho 63 pro SVJ a 54 pro objekty ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva.
- 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 není povinností vlastníků budov a společenství vlastníků jednotek zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti (PEN), ale tato povinnost zůstává při prodeji či pronájmu bytů. Pokud SVJ PEN nemá, může družstvo v takových případech tyto průkazy zajistit. Pokud si SVJ zajistí zpracování průkazu samo, je třeba toto sdělit družstvu.
- V domech ve správě SBD je 48 výtahů, v domech SVJ je jich 37, z toho 34 rekonstruováno. Nově vybudovaných výtahů v méněpodlažních domech je 5.
- Při uvažovaném zateplení, odvodnění nebo odizolování domů v roce 2020 je třeba u technického útvaru uplatnit požadavek nejpozději do 30.6.2019, ostatní plánované opravy v roce 2020, např. rekonstrukce střech, výměny oken a dveří, rekonstrukce výtahů, rekonstrukce balkónů 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 na malé a velké opravy.
- Podle nové směrnice Evropského parlamentu bude povinnost dálkových odečtů od 25.10.2020, což znamená, že se budou montovat pouze měřáky s dálkovým odečtem. Od 1.1.2027 musí být již všechny měřáky s dálkovým odečtem.

- V případě znečištění zateplené fasády domu je možné provést ošetření fasády spočívající v umytí a následné impregnaci, případně je možné provést nový nátěr fasády.
 - 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) Ředitel družstva Josef Štásta informoval přítomné o dalších novinkách týkajících se společenství vlastníků jednotek
- Chce-li SVJ provést změny v Obchodním rejstříku z důvodu volby statutárního orgánu, není již nutný notářský zápis. SBD za poplatek 900,- Kč bez DPH zajistí zpracování podkladů a podání pro zapsání změn v Obchodním rejstříku.
 - V oblasti dlužníků evidujeme u SVJ k lednu 14 dlužníků s celkovým dluhem 331.290,- Kč. Z toho jsou celkem 4 dlouhodobí dlužníci s dluhem 274.700,- Kč. Jeden z nich je v insolventci, u dvou je vedena exekuce a u jednoho se čeká na vyřízení dědictví. Ostatní dlužníci mají krátkodobé dluhy od jednoho do čtyř měsíců. O všech dlužnících průběžně informujeme předsedy společenství.
 - Od 1.12.2017 platí zákon 291/2017 Sb., dle kterého má SVJ právo při nuceném prodeji jednotky na uspokojení pohledávky vůči vlastníkovvi jednotky až do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení. Pro uplatnění pohledávky v exekučním řízení a veřejné dražbě musí být pohledávka minimálně zažalovaná. Když SVJ zjistí, že má být proveden prodej jednotky, je nutné družstvu 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.
 - Od 25.5.2018 nabylo účinnosti Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 (GDPR) o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů. Družstvo vytvořilo opatření k naplnění směrnice a potřebné dokumenty byly podepsány zástupci všech společenství.
Dne 25.4.2019 nabylo účinnosti zákon č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů a doprovodný zákon č. 111/2019 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o zpracování osobních údajů. V doprovodném zákoně je obsažena i pro nás důležitá 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.
 - 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.
 - Od roku 2012 nabízíme členům výborů SVJ přístup na 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 obrátit na paní Pawlas v podatelně SBD.
- ad 5) Zástupce firmy MAXTEL se k prezentaci firmy o rozvodech internetu a TV nedostavil.

ad 6) V rámci diskuse promluvili:

paní Michaela Kovářovicová - ekonomka družstva upřesnila, že na Zákaznickém portálu jsou některé ekonomické informace viditelné s určitým zpožděním. Stav fondu oprav či dluhy vlastníků až po uzavření jednotlivých účetních období, stavy na bankovních účtech společenství po dodání výpisů na družstvo a následném zadání do počítače. Doporučila proto považovat náhled do Zákaznického portálu především za informativní. Zejména před případnou urgencí dlužníků je vhodné si nejdříve ověřit skutečný aktuální stav přímo na družstvu.

Pan Karel Sládek – SVJ Klatovy 564-5/III informoval přítomné o tom, že v současné době byli kontaktováni firmou T-Mobil za účelem nabídky dodávání služeb internetu a televize. Nevýhodu této nabídky spatřuje v tom, že zástupci T-Mobile nejsou příliš ochotni diskutovat o místě vstupu kabelových přípojek do domu. Předpokládá, že způsobem svého vstupu by byla narušena izolace pláště domu, což považuje SVJ za nepřijatelné.

Paní Ing. Marie Otépková – SVJ Klatovy 510-1/III upřesnila, že údajně T-Mobile nemůže vést své výkopy jinými trasami, než které má určené a vyměřené od Města Klatovy.

Ředitel družstva p. Šťasta odpověděl, že Město Klatovy určuje trasy výkopů na městských pozemcích. Veškeré další podrobnosti jsou již jen na dohodě T-Mobilu přímo s jednotlivými SVJ. Při nevyhovujících podmínkách mají SVJ možnost vstup T-Mobile do domu odmítnout.

Paní Hana Chrobáková – SVJ Nýrsko 675 měla dotaz k podrobnostem ohledně realizace montáže dálkových odečtových měřidel.

Ředitel družstva p. Šťasta odpověděl, že všude, kde bude po vypršení jejich životnosti zapotřebí výměna měřidel za nová, se budou již instalovat pouze měřidla s čidly umožňujícími dálkový odečet. Tímto způsobem se postupně nahradí všechna měřidla tak, aby do roku 2027 byla již ve všech domech dle nové směrnice jen měřidla dálková. V praxi to pak bude znamenat především zjednodušení, zpřesnění i zrychlení veškerých odečtů.

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