

## Z Á P I S

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

Jednání proběhlo dne 17.5.2018 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 144 se schůze zúčastnili zástupci ze 48 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.
- Družstvu se bohužel nepodařilo ukončit rok 2017 s kladným hospodářským výsledkem. Hospodářský výsledek stejně jako v minulých letech ovlivnily hlavně příjmy z finančních investic. Ty byly splněny pouze na 43 %. Ostatní příjmové položky, což jsou příjmy za správu bytů a příjmy z pronájmu nebytových prostor, byly splněny podle plánu. Výdajové položky jsou všechny v souladu s plánem. U režijních nákladů došlo dokonce v porovnání s loňským rokem k úspoře.
  - Shromáždění delegátů družstva bude předložen návrh představenstva družstva na úhradu ztráty z nedělitelného fondu, který k 31.12.2017 činil 6.545 tis. Kč.
  - V ekonomické oblasti nebyly žádné zásadní legislativní změny týkající se SVJ a žádné prozatím nejsou avizovány ani pro rok 2018.
  - Připomněla některé důležité věci, týkající se účetnictví SVJ:  
SVJ je právnickou osobou, která musí vést účetnictví. V minulosti bylo možné vést tzv. jednoduché účetnictví, což již od roku 2005 není možné, takže SVJ musí vést účetnictví podvojně. Při účtování se vychází hlavně ze zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb., vyhlášky č. 504/2002 Sb. pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, a z českých účetních standardů č.401-414. Všechna společenství, která spravujeme, spadají podle kritérií zákona o účetnictví do kategorie MIKRO účetní jednotka. SVJ vždy po ukončení roku musí do 30. března uzavřít účetnictví, sestavit roční účetní závěrku, což je rozvaha, výkaz zisku a ztráty a příloha, a pokud má příjmy, které podléhají dani z příjmů právnických osob, odevzdat daňové přiznání na finanční úřad.  
Roční účetní závěrka je to, co většina zástupců SVJ počátkem roku podepisovala na družstvu. Závěrka je založenou do účetnictví, které zástupci SVJ převzali, a podle stanov by měla být schválena na shromáždění vlastníků. SVJ musí založit roční účetní závěrku do sbírky listin veřejného rejstříku, což družstvo průběžně po podpisu zástupců provádí. Převážná většina je již k nahlédnutí v rejstříku SVJ ve sbírce listin konkrétního SVJ na stránkách „Justice“.
- Předepsaná úschova účetních dokladů je u účetní závěrky 10 let, u účetních dokladů 5 let od konce účetního období, kterého se týkají.
- Vyúčtování služeb za rok 2017 bylo zpracováno v řádném termínu. Dne 23. dubna bylo odesláno poslední vyúčtování. Přepjatky jsou zasílány zhruba měsíc po odeslání vyúčtování, a to z důvodu dodržení lhůty na případné reklamace, která vyplývá ze zákona č. 67/2013 Sb. Do dnešního dne družstvo

obdrželo tři reklamace vyúčtování služeb. Všechny tyto reklamace byly z důvodu špatně provedeného odečtu. Proto požádala přítomné, aby provádění odečtů věnovali zvýšenou pozornost a dávali pozor hlavně na desetinné čárky na měřidlech. Dále požádala přítomné statutární zástupce SVJ o včasné rozdávatí vyúčtování vlastníkům. Pokud mají vlastníci jinou zasilací adresu, posíláme vyúčtování přímo jim. V ostatních případech jsou vyúčtování hromadně zasílána předsedům SVJ, na kterých je, aby jednotlivá vyúčtování rozdali vlastníkům v domě. Někdy jim to ale bohužel trvá déle a vlastníci telefonují na družstvo s dotazy, kdy dostanou vyúčtování. V některých případech se dokonce stalo, že vlastníci bytů dostali přeplatky od družstva dříve než vyúčtování od svých předsedů.

- Upozornila na možnost zasílání přeplateků z vyúčtování přímo na účty vlastníků. Kdo má o tento způsob zájem, nechť nahlásí číslo účtu na družstvu, a to buď písemně, e-mailem nebo osobně v účtárně družstva.
- Rozúčtování služeb (odpad, elektřina ve společných prostorách, havarijní služba apod.) bylo provedeno podle poslední nám známé skutečnosti, což je ve většině případů způsob schválený ve stanovách. Které SVJ by chtělo změnit způsob rozpočítání nákladů v následujících letech, musí takovou změnu schválit na shromáždění vlastníků a na základě dodaného zápisu pak bude rozpočítávání nákladů prováděno.
- Přestože u převážné většiny vyúčtování vyšly přeplatky, jsou i takoví vlastníci, kteří měli velké nedoplatky. V roce 2018 došlo k navýšení ceny jak studené vody, tak i tepla. I z toho důvodu by bylo dobré těmto vlastníkům doporučit navýšení záloh. Změnu záloh je možno provést písemně, e-mailem nebo osobně v účtárně družstva u paní Valešové.
- Pokud chtějí společenství vyplácet odměny za práci ve společenství, navrhuje jim způsob vyplácení na základě dohody o provedení práce, a to jako za práce na údržbě domu a práce s tím spojené, které do výše 10.000,- Kč podléhají pouze dani z příjmů a odvody sociálního a zdravotního pojištění se jich netýkají. Pokud by společenství zvolilo způsob odměny za výkon funkce, tak i odměna do výše 2.499,- podléhá kromě daně z příjmu i odvodům zdravotního pojištění. Odměna nad tuto částku již podléhá i odvodům sociálního pojištění. K vyplácení odměny musí být vždy písemný podklad, tedy zápis ze schůze společenství. Bližší informace k vyplácení odměn podá účetní SBD paní Potužníková.

ad 3) Vedoucí TÚ družstva Ing. Richard Matějček seznámil přítomné s děním na technickém úseku.

- V roce 2017 zajišťoval technický úsek opravy a rekonstrukce v celkové hodnotě 9,7 mil. Kč, z toho pro SVJ ve výši téměř 6,5 mil. Kč. Jednalo se o 126 větších oprav, z toho 95 pro SVJ a 31 pro objekty ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva.
- Již dva roky probíhá vyúčtování tepla u domů s centrální výrobou nebo dodávkou tepelné energie podle předpisu č. 269/2015 Sb. s limitními hranicemi dolní 80 % a horní 200 %. S dotazy či žádostmi o reklamaci vyúčtování se na družstvo obracují uživatelé, kteří dosáhli na horní limitní hranici, tzn. uživatelé, kteří přetápějí.
- 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 (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 50 výtahů, v domech SVJ je jich 38, z toho 36 rekonstruováno. Nově vybudovaných výtahů v méněpodlažních domech je 5.
- Při uvažovaném zateplení, odvodnění nebo odizolování domů v roce 2019 je třeba u technického útvaru uplatnit požadavek nejpozději do 30.6.2018, ostatní plánované opravy v roce 2019, 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.
- 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 Šťasta informoval přítomné o dalších novinkách týkajících se společenství vlastníků jednotek

- Od 1.12.2017 platí zákon 291/2017 Sb., dle kterého má SVJ právo při nuceném prodeji jednotky na uspokojení pohledávky vůči vlastníkovi jednotky až do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení. Pro uplatnění pohledávky v exekučním řízení a veřejné dražbě musí být pohledávka minimálně zažalovaná. Při nařízení dražby a při nedobrovolné dražbě je SVJ oznámeno soudním exekutorem nebo dražebníkem, že bude proveden prodej jednotky. Je tedy nutné nám bezodkladně oznámit tyto skutečnosti, abychom mohli zařídit přihlášení pohledávky. V případě insolvence dostáváme informace přímo od insolvenčního soudu a přihlášku podáváme po konzultaci s SVJ.
- Od 25.5.2018 nabývá účinnosti Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 (GDPR) o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů. Národní legislativa ještě není schválena, nevíme proto, jaké konkrétní organizační kroky bude třeba udělat, ale jisté je, že zavedení nových opatření se neobejde bez dalších nákladů. Upozornil, že již nebude možné například vyvěšovat na nástěnky domu, kam mohou nahlédnout i cizí osoby, např. souhrnné seznamy ročního vyúčtování jednotlivých bytů, seznamy dlužníků apod. Takové záležitosti bude nyní možné sdílet jen v rámci vlastníků domu (vhozením do schránek vlastníků, na schůzích...). Veškeré osobní materiály o vlastnících domu by měli mít členové statutárního orgánu uloženy tak, aby nebyly přístupné nepovolaným osobám. Družstvo bude postupně vytvářet dokumenty potřebné ke splnění požadavků legislativy a bude je předávat společenstvím. Varoval zástupce SVJ před jedinci nebo firmami, kteří se v této době se často objevují a nabízejí společenstvím za úplatu programy a dokumenty týkající se GDPR. Tyto nabídky jim poradil odmítnout. Společenství budou mít s pomocí družstva zabezpečeno v souvislosti s GDPR vše potřebné.

- ad 5) Na základě neustále se zvyšujících nákladů a nízkých výnosů z finančních investic družstva je družstvo nuceno zvýšit poplatek za správu o 9,- Kč/byt/měsíc (bez DPH). Poslední zvýšení správního poplatku proběhlo v dubnu 2012, a to o 3,- Kč/byt/měsíc. Inflace se za roky 2012-17 zvýšila o 8,6 %. Zvýšení poplatku bude uskutečněno od 1.7.2018.
- ad 6) V rámci diskuse ředitel družstva Josef Šťasta přečetl písemný dotaz, který mu byl zaslán e-mailem:

Ing. Zuzana Švarcová – SVJ Klatovy 454/II napsala:

„Protože nás již delší dobu zajímá případná trestní odpovědnost předsedy a členů výboru SVJ, tak jsem chtěla požádat, zda byste byl tak laskavý a mohl nás seznámit s touto problematikou.... Navíc si myslím, že to bude zajímat i ostatní předsedy, kteří se zúčastní.“

Odpověděl ředitel družstva p. Šťasta – družstvo má uzavřenou rámcovou pojistnou smlouvu s Kooperativou, kterou je mimo jiné automaticky pojištěna odpovědnost statutárního orgánu do výše 2 milionů Kč.

Touto smlouvou je pojištěn zejména majetek, a to až do výše 2,5 miliardy. Pokud se přihodí pojistná událost, nemůže se tak stát, že by poškozený majetek byl podpojištěn. Rozsah pojištění je na všechny živly (all risks). Další podstatnou výhodou této naší smlouvy je, že díky ní můžeme nabídnout jednotlivým SVJ v naší správě velmi výhodné ceny za pojištění.

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