

Z Á P I S

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

Jednání proběhlo dne 12.5.2022 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 166 se schůze zúčastnili zástupci ze 44 SVJ.

K jednotlivým bodům jednání:

- ad 1) V úvodním slově předseda představenstva 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 2021 a o vzájemné spolupráci družstva a SVJ v ekonomické oblasti.
- Již třetí rok se podařilo družstvu uzavřít s kladným výsledkem. Byl vykázán zisk ve výši 524.966,08 Kč. Nejvyššími příjmovými položkami jsou vybrané správní poplatky od vlastníků resp. nájemníků bytů a příjmy z uložených finančních prostředků.
 - Ke konci roku 2021 spravovalo družstvo 167 SVJ.
 - U devíti SVJ zastupuje družstvo předsedu společenství nebo předsedu výboru společenství
 - Od března 2022 byl navýšen správní poplatek o 4,- Kč/byt/měsíce bez DPH v položce „Oblast ekonomická a personální“ v Ceníku výše odměny za zajišťování správy a vedení účetnictví pro SVJ. K navýšení bylo přistoupeno v důsledku zjištěné průměrné míry inflace cen za rok 2021 vyhlášené ČSÚ ve výši 3,8 %.
 - Vyúčtování služeb za rok 2021 byla rozeslána do 30.4.2022 na všechny domy. Nedoplatky jsou splatné do 31.7.2022. Přepjatky jsou zasílány průběžně, zhruba měsíc od odeslání vyúčtování. V důsledku současného navyšování cen doporučujeme upozornit vlastníky bytů s nedoplatky, aby se zamysleli nad zvýšením záloh. Žádost o navýšení musí být zaslána písemně, a to buď poštou, e-mailem nebo osobně v účtárně u p. Valešové.
 - Pro porovnání uvedla srovnání některých cen v roce 2021 a 2022:

Vodné, stočné – Klatovy

| | | | | |
|-------------|--------------|----------|-------|----------|
| Od 1.1.2021 | cena bez DPH | 59,87 Kč | s DPH | 65,85 Kč |
| Od 1.1.2022 | | 62,36 Kč | | 68,60 Kč |

Vodné, stočné – Nýrsko

| | | | | |
|-------------|--------------|----------|-------|----------|
| Od 1.1.2021 | cena bez DPH | 57,- Kč | s DPH | 62,70 Kč |
| Od 1.1.2022 | | 61,26 Kč | | 67,39 Kč |

Teplo – Klatovská teplárna

| | | |
|-------------|--------------|-------------------------------|
| Od 1.1.2021 | cena bez DPH | 619,95 Kč/GJ (skutečná cena) |
| Od 1.1.2022 | cena bez DPH | 696,50 Kč/GJ (předběžná cena) |

Teplo – Nýrská teplárna

| | | |
|-------------|--------------|-------------------------------|
| Od 1.1.2021 | cena bez DPH | 556,60 Kč/GJ (skutečná cena) |
| Od 1.1.2022 | cena bez DPH | 578,60 Kč/GJ (předběžná cena) |

- Do konce března bylo uzavřeno účetnictví všech společenství a všem byly zaslány k podpisu účetní výkazy včetně přílohy, které po vrácení družstvo odesílá v elektronické podobě na obchodní rejstřík, kde jsou uloženy ve sbírce listin každého společenství volně k nahlédnutí.
 - V daních a účetnictví není dosud známa žádná změna týkající se SVJ.
 - Poslední informace je určena pro společenství, která mají bankovní účet u ČSOB a nemají zřízeno internetové bankovníctví. Od 1.1.2021 zrušila ČSOB sběrné boxy a příkazy se předávají přímo na přepážce, přičemž byl navýšen poplatek za jejich zpracování na 95,- Kč. Má-li společenství zájem přejít na internetové bankovníctví, je zapotřebí v ČSOB kontaktovat pana Ing. Mužika nebo paní Zahálkovou.
- ad 3) Vedoucí TÚ družstva Ing. Richard Matějček podal přítomným informace týkající se technické problematiky domů ve vlastnictví SVJ.
- Po uplynulé dva roky pracovalo technické oddělení téměř v běžném režimu.
 - V roce 2021 technický úsek družstva zajišťoval ve spolupráci s SVJ opravy a rekonstrukce v celkové hodnotě 17,16 mil. Kč.
 - Třetím rokem platí „Obecně závazná vyhláška města Klatov č. 2/2019 o místním poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů“, kde přešla povinnost platby za odpady na každou trvale žijící osobu či majitele nemovitosti. Termín splatnosti poplatku je 30.duben.
 - 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. Průběžně dochází k výměnám kotlů třídy B za kotle třídy C s uzavřenou spalovací komorou. Jedná se většinou o přetlakové kondenzační kotle, kde se ale musí řešit způsob odvodu kondenzátu.
 - V návaznosti na energetický zákon o hospodaření s energiemi již není povinností vlastníků budov a společenství vlastníků jednotek zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti (PEN). Tato povinnost ale zůstává při prodeji či pronájmu bytů. Vyhotovení PEN může družstvo zajistit. Pokud si SVJ zajistí zpracování průkazu samo, je třeba toto sdělit družstvu.
 - V domech ve správě SBD je 52 výtahů, z toho 49 částečně nebo úplně rekonstruováno. Nově vybudovaných výtahů v méněpodlažních domech je 10.
 - Při řešení technických stavebních zadání kontaktujte nového kolegu pana Ladislava Chaluse.
 - 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) Předseda představenstva družstva Josef Štásta informoval přítomné o dalších novinkách týkajících se společenství vlastníků jednotek
- Chce-li SVJ provést změny v Obchodním rejstříku z důvodu změny stanov nebo 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.
 - Dle zákona 362/2001 Sb. je nutno od 1.1.2022 instalovat měřidla na teplo a teplou vodu pouze s dálkovým odečtem. Dálkově odečitatelným měřidlem se rozumí takové měřidlo, pro které k provedení odečtu není nutný přístup do jednotlivých bytů nebo nebytových prostor. Zároveň musí být umožněn odečet v minimálně měsíčním intervalu.
 - Od 1.1.2023 budou všem subjektům zapsaným ve veřejném rejstříku, tedy i SVJ, zřízeny ze zákona datové schránky.
 - V oblasti dlužníků evidujeme u SVJ ke konci loňského roku 16 dlužníků s celkovým dluhem 262.318,- Kč. Z toho je celkem 1 dlouhodobý dlužník s dluhem 148.675,- Kč, kde je vedena exekuce. Ostatní dlužníci mají krátkodobé dluhy od jednoho do čtyř měsíců. O všech dlužnících průběžně informujeme předsedy společenství.
 - Od roku 2012 je k dispozici pro členy výborů SVJ 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 obrátí na paní Pawlas v podatelně SBD.
 - V oblasti dotací běží nové programové období 2021-2027. Jsou ukončeny dotace Ministerstva pro místní rozvoj do zateplování bytových domů v rámci Integrovaného regionálního operačního programu. Tyto dotace jsou přesunuty pod Ministerstvo životního prostředí v program Nová zelená úsporám. Současné podmínky umožňují čerpat dotace ve výši 10-30 % uznatelných nákladů, dle rozsahu rekonstrukce. V dotačním podprogramu na vestavbu výtahů „Domy bez bariér“ zatím nebyla vyhlášena nová výzva.

ad 5) V rámci diskuse promluvili:

Pan Tomáš Karlíček – SVJ Klatovy 103/V měl dotaz k nátěrům fasád domů.

Vedoucí TÚ družstva pan Ing. Matějček odpověděl, že má-li SVJ o tuto úpravu fasády zájem, je možné kontaktovat pracovníka družstva pana Ladislava Chaluše a domluvit s ním konkrétní požadavky, financování či pomoc s výběrovým řízením.

Pracovnice evidence družstva paní Olga Pawlas upozornila na to, že statutárním orgánům některým SVJ letos končí nebo již v době covidu skončilo funkční období. V těchto případech je zapotřebí uskutečnit nové volby a následně zajistit zápis do rejstříku společenství u Krajského soudu v Plzni. Předsedům společenství, kterých se to týká, v blízké době zašle upozornění na tuto skutečnost s nabídkou pomoci, tj. rozeslání pozvánek, vytištění prezenční listiny, zpracování podkladů, vyplnění formuláře, zakoupení kolku a zaslání veškeré potřebné dokumentace Krajskému soudu, to vše za poplatek 900,- Kč bez DPH.

Pan Ing. Josef Necuda – SVJ Klatovy 532/III se zajímal o bližší informace ohledně datových schránek pro SVJ

Předseda představenstva družstva p. Šťasta odpověděl, že každé SVJ by mělo mít jednu datovou schránku s přístupy pro všechny členy statutárního orgánu. Zprávy od státní správy jsou považovány za doručené, pokud do datové schránky dorazily. Je možné si zřídit avízo formou SMS na telefon, že nová zpráva dorazila do schránky. V případě zájmu ze strany SVJ bude družstvo za poplatek obhospodařovat schránky takových společenství, kde členové statutárního orgánu nemají přístup k internetu.

Pan Ing. Petr Krahulec – SVJ Klatovy 382-3/IV se v souvislosti se zvyšováním cen dotazoval na doporučení družstva ve věci navýšení záloh.

Předseda představenstva družstva p. Šťasta odpověděl, že navýšení cen oproti loňsku je 7%. Kdo měl za loňský rok nedoplatek z vyúčtování, v příštím roce ho bude mít určitě. Pokud se nedoplatek vydělí 12 měsíci, dá se spočítat, o kolik měl platit vyšší měsíční zálohu, aby k nedoplatku nedošlo. Každý musí o navýšení zažádat písemně, a to buď poštou, e-mailem nebo osobně v účtárně u paní Valešové. Je možné do účtárny doručit i žádosti o navýšení za celý dům s vyčíslením požadovaného navýšení za každý konkrétní byt s podpisy jednotlivých vlastníků bytů.

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