

Z Á P I S

z aktivu předsedů samospráv konaného ve středu 11. 9. 2013 v 17:00 hod

v kanceláři předsedy SBD Plzeň-jih, Hlávkova 23, Přeštice

Přítomni : dle prezenční listiny

Program :

- 1./ Podzimní schůze SA a SVJ - chybějící zápisy, delegáti
- 2./ Shromáždění delegátů 2013 - nové stanovy družstva, směrnice o nájemném z družstev.bytů
- 3./ Hospodaření družstva za 1-7/2013, volné finanční prostředky družstva, dodavatelé energií
- 4./ Hospodaření samospráv za 1-7/2013 - FO, ostat.prov.náklady, fond BH
- 5./ Dlužníci z nájemného, vyúčtování služeb 2012
- 6./ Informace bytového úseku - převody bytů do vlastnictví, vzor stanov pro SVJ
- 7./ Informace ekonom. úseku - pojištění budov (asistenční služba, likvidace pojistných událostí, společné pojištění odpovědnosti domácnosti)
- 8./ Informace tech.úseku - programy státní podpory na opravy, kontrola spalinových cest (odstraňování závad, srovnání cen), příprava na zimní období (sůl atd. ...)
- 9./ Různé - výsledky ankety veřejné fórum „Zdravé město“ 2013
- 10./ Diskuze

1. Podzimní schůze samospráv a SVJ *11.*

Schůze na samosprávách provést do : 31.10.2013 (případně volba chybějícího výboru a delegáta !!)

Zápisy zaslat na družstvo do : 16.10.2013 (důležité kvůli shrom.delegátů)

Podklady pro funkcionářské odměny - návrhy dohod zaslané družstvem dodat podepsané zpět nejdéle do 31.10.

Výplata proběhne až v IX/ 2013 po schválení na shromáždění delegátů .

Předepsané tiskopisy zápisů na schůze SA včetně vyznačeného hospodaření SA - obdrželi předsedové SA. Vzorový zápis (ke stažení) také k dispozici na webových stránkách družstva.

Chybí zápisy z jarních i podzimních schůzí SA těchto SA: Pce čp.923, 961-3, 981-2, 989-990 (zároveň chybí předs.SA), 1046-7, 1051-2, 1113, Merklín čp.376, 377.

Stále chybí výbor SA - Merklín 376 (v zápisech není uveden ani předs.SA)

Letošní podzimní schůze proběhnou na všech SA – projednání nových stanov !!

2. Shromáždění delegátů 2013

Termín SD : čtvrtek 31. 10. 2013 v sále KZ Přeštice od 18:00 hod, prezence již od 17:30

Program : kromě hospodaření 2012, plánu 2013 nové stanovy a směrnice o „nájemném a službách“

Návrh nových stanov vypracovaný právním oddělením SČMBD obdrželi dnes všichni předs.SA k projednání na čl.schůzích (uvést do zápisu !). Návrh směrnice obdrží delegáti s pozvánkou na shrom.delegátů.

Pozvánky obdrží na **jaře 2011 zvolení** delegáti 8 dní předem. Dnes provedena kontrola zvolených delegátů a jejich náhradníků (do zápisu uvést případné změny, nebo doplnění náhradníků).

Účast notářky na shromáždění – kontrola zvolených delegátů a náhradníků

Zásadní body nových stanov: bude vyloučeno - členství právnických osob (jako dosud), dále zastavení družstevního podílu a jeho spoluvlastnictví (kromě manželů), statutární orgány – jen členové nájemci (jako dosud). Další články odpovídají převážně stávajícím stanovám (jen úpravy podle nových právních předpisů), případně naše úpravy jsou ještě konzultovány s právníky – bude vyjasněno nejdéle s pozvánkami. V případě, že by nakonec přece jenom byla odložena účinnost nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích nebo by byly tyto zákony ještě zrušeny, je včl.113 zapracována provázanost účinnosti nových stanov na účinnost těchto předpisů.

Případné připomínky ke stanovám zaslat na SBD co nejdříve – o doplnění musí rozhodnout představenstvo, zároveň předem posoudí advokátní kancelář (zda není v rozporu se zákonnými předpisy).

Na SD již nebude prostor pro jakékoliv úpravy textu !!

Zásadní body směrnice „o nájemném a službách“ (dle zákona č.67/2013 Sb. s účinností od 1.1.2014):

způsob rozúčtování se ujedná s 2/3 většinou nájemců, nebo rozhodne SBD, SVJ (zbytečně složité, zvláště pak u smíšeného vlastnictví !!). Nedojde-li k ujednání nebo rozhodnutí, pak voda a stočné dle vodoměrů (pokud vodoměry nejsou, pak podle směrných čísel !), provoz výtahů, osvětlení, odvoz odpadů atd. podle počtu osob !!! Do nákladů služeb nelze účtovat revize !! (tedy jen z FO). Nově pokuty a sankce : 100,- Kč/den prodlení (např. zpracování rozúčtování). Poplatek z prodlení ve výši 1 promile (0,1%) nebo min. 10,-Kč/den bude novelou ještě snížen (na úroveň úroku z prodlení) – tedy nižší sankce !!

Doplnění vzoru připraveného od SČMBD připravuje ekonomický úsek.

3. Hospodaření družstva za I. až VII./2013, plán 2013

pro SD HV 2012 celkem : po účetní závěrce + 1,434.240,36 Kč (+ 1,089.390,36 Kč čistého po zdanění), jako každý rok bude předložen audit účetní závěrky.

návrh na rozdělení zisku: do fondu byt.hospodářství 739.390,36 Kč (z toho ale pronájmy na SA 615.tis.Kč), do nedělitelného fondu 200 tis.Kč, do sociálního fondu 150 tis.Kč

HV za 1.-7./2013 zatím: + 1,470 tis. Kč (zatím nevypláceny funkcionářské odměny)

plán 2013: + 835 tis Kč hrubého, v r.2013 mimořádný výnos za převod odběr.míst elektřiny + 423 tis. Kč za 326 míst (po zdanění 318 tis.Kč), ale stále nižší výnosy z úložek.

Plánované investice na správě: výměna oken cca 170 tis.Kč, vybav.kanceláří EÚ cca 90 tis.Kč

Volné fin. prostředky nyní klesly na 85 mil. Kč (na jaře 92 mil.Kč), na BÚ jen cca 5 mil. Kč (sazba 0,4 % p.a.), na spořicí účet pak 3 mil. Kč (sazba 1,00 % p.a.). Rozložení vkladů stejné jako na jaře – viz přehled úložek k 31.7.2013 (podrobně seznámil předseda).

Vývoj za 5 let - 2008: 73 mil.Kč, 2009: 82 mil.Kč, 2010: 83 mil.Kč, 2011: 78 mil.Kč, 2012: 88 mil.Kč.

FTV elektrárna – investice 1,26 mil.Kč, zatím výnos za 6M: 46.560,- Kč. Dle ekonom.analýzy f.EAST plánován v r.2013 výnos 96 tis.Kč (Zel.bonus). V plánu HV také + 96 tis.Kč ve výnosech.

Dodavatelé energií: pro plynové kotelny nyní Lama energy – do konce roku 2013, elektřina kotelen - smluvně do konce roku 2014 (Lama energy). SBD bude opět poptávat ceny plynu – předpoklad dalšího snížení cen.

4. Hospodaření samospráv za I. až VII./2013

Stavy FO předepsány v zápisech, stejně tak provozní hospodaření a fond bytového hospodářství.

Pce 979-980 a 983-4: nutno dokončit opravy výtahů (III.etapa odstranění bezpeč.rizik) – v roce 2014 !

5. Informace o dlužnících

Dlužné nájemné: v měsíci nyní okolo 550 tis.Kč (na jaře 490 tis.Kč, vloni 500 tis.). Z toho členové nájemci 300 tis.Kč (vloni dto) a vlastníci 250 tis. Kč (vloni 200 tis).

Vyúčtování 2012 (otop, vodné, služby): nyní 61.786,- Kč, celkem od r.2009 celkem 89.930,- Kč.

Nutné řešit včas (**družstvo umožní splátky**), v případě podání žaloby další poplatky soudu a AK.

V červnu 2013 **vyloučení** 1 člen - Woller Petr (Pce 1062, byt 1+2), dopis nepřevzal, běží lhůta na odvolání (ke shromáždění delegátů). Byt bude nabídnut podle pořadníku zřejmě v roce 2014.

Insolvence (oddlužení): Randa-Blovce, z přihlášených 680 tis.Kč (včetně příslušenství) soud přiznal v rozvrhu 217 tis.Kč (ze 112 tis.Kč jistiny již 83.tis.Kč uhrazeno, z toho 17 tis.Kč přeplatek za r.2011).

6. Informace bytového úseku

Převody bytů do osob.vlastnictví - z celkového počtu 2457 družstevních bytů již převedeno 57 % (v Přešticích pak 45 %).

nové právní předpisy:

- **občanský zákoník a obchodní zákoník** (o obchodních korporacích): účinnost zřejmě opravdu od 1.1.2014, pokud ne – viz přechodná ustanovení nových stanov v čl.113. Občanský zákoník řeší i bytové spoluvlastnictví, vzorové stanovy jako zákonný předpis již ale vydány nebudou. SČMBD nyní zpracovává vzorový text stanov SVJ, družstvo pak bude nabízet zájemcům.

- **zákon č.67/2013 Sb. („o službách“)** – účinnost od 1.1.2014, proto nutná směrnice SBD

- **zákon č.72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů)** – zrušen novým občan.zákoníkem, nový prováděcí předpis pro převody družstevních bytů nyní čeká na projednání senátu. Díky iniciativě několika poslanců snížena kvóta na vznik SVJ – od ledna 2014 tedy SVJ vzniká již přes 50% !! Zároveň by novela měla umožnit volbu člena výboru i mimo vlastníků bytů v budově.

Předseda dále připomněl možnost zřízení dálkového přístupu tzv. **WEBDOMUS** jak pro předsedy, tak pro uživatele bytů. Informace v byt.úseku u paní Mikšátkové nebo na webu SBD. Dnes předán leták - "Informace o poskytování přístupu těm SA, co ještě nemají zřízeno.

Jinak stále platí : termín převodů na SBD PJ stále bez omezení – kdykoliv o to člen požádá !!

7. Informace ekonomického úseku

Připomenuto, že od ledna 2013 v rámci rozšíření Rámcové pojistné smlouvy nově tzv. „ALL RISK“ - s pojištěním asistenčních služeb Global Assistance „House line“ (viz dříve předané „manuály“ družstva a pojišťovny, nyní také na webu SBD). V případě krádeže např. kola ve společných prostorách nutno dodržovat podmínky pojistky – uzamčená místnost a navíc uzamčení kola nebo kočárku k pevné části stavby. Jinak pojišťovna škodu neuhradí !! V Přešticích již 2 případy.

Odpovědnost domácnosti – ročně 85,- Kč/bj (7,10 Kč/bj/M). Dnes již 1007 pojištěných bytů, tj. 1/3 bytů spravovaných družstvem! V Přešticích již pojištěno 13 SA. Podklady dnes předány nepojištěným SA s výzvou na projednání na čl.schůzi.

Podrobnosti – EÚ, paní Bradová (tel: 377982643) + **webové stránky**

8. Informace technického úseku

Programy státní podpory na opravy byt. domů:

„ZELENÁ ÚSPORÁM“ (přímá podpora). V roce 2013 a 2014 je program otevřen jen pro rodinné domy. „PANEL+2013“ (zvýhodněné úvěry). Rozpočet programu na rok 2013 ve výši 710 mil. Kč aktuálně nevyčerpán. Příjem žádostí tedy pokračuje. Předpoklad na r.2014 : 710 mil. Kč. Přípravu podkladů k žádosti je nutno zahájit v dostatečném předstihu. Informace k programu jsou k dispozici na webových stránkách www.sfrb.cz. Samosprávám předána dnes písemná informace k podmínkám dotačního programu. Podrobnosti – TÚ, pan Hanáč (tel: 377981254)

Servis výtahů OTIS – služba „e*Service“

Spol. OTIS a.s. v rámci stávající servisní smlouvy nabídla v ceně servisu službu e*Service, která poskytuje okamžitý přístup k požadovaným informacím a úplný přehled o servisní činnosti výtahů. Po registraci a zadání emailu zástupce SA možno obdržet avízo o plánovaných a provedených servisních úkonech na konkrétním výtahu (efektivně se tak náhradí ne zcela funkční systém vzhazování lístečků s oznámením o provedení údržby v nepřítomnosti zástupce SA do schránky !!). Po uzavření dodatku servisní smlouvy se spol. OTIS a.s. bude možno dotčeným SA zaregistrovat se do služby e*Service. Družstvo bude mít přístup k informacím o všech výtazích. Informace- TÚ, p.Hranáč.

Odstraňování závad z prohlídek spalinových cest a komín. průduchů:

Odstranění závad objednáno u Kominictví Hess Dobruška dle žadanek, které vrátili SA družstvu. Termín odstranění dohodnut po urgenci s p.Hessem do konce října 2013(před další kontrolou).

Po osobním jednání snížil p. Hess cenu kontrol spalinových cest na 670,- Kč za jednu spalinovou cestu. Porovnání cen kontrol spalinových cest prováděných kominíky pro družstvo předáno SA se zápisem. Pokud si samospráva zajistí vlastního kominíka, nutno oznámit tuto změnu nejpozději do 15 října technickému úseku, který zruší objednávku u p.Hesse. Nový kominík musí předložit potřebné doklady k provádění kontrol spalinových cest dle NV č.91/2010 Sb. do technického úseku družstva před vystavením objednávky.

Příprava na zimní období:

Objednávky na dovoz posypové soli předány se zápisem SA. Objednávky doručit technickému úseku družstva do konce října 2013. Rozvoz soli bude proveden do konce listopadu 2013.

Revize kontroly:

Výpisy revizí pro rok 2014 obdrží SA a SVJ v lednu 2014.

SA obdrží harmonogram revizí hydrantů, požárních kontrol a kontrol plynovodů (říjen). Osobu, která zajistí přístup technikovi do společných prostor a k uzávěrům médií (voda, plyn) oznámit v předstihu do tech.úseku.

Novela TPG 70401. odběrná plynová zařízení a spotřebiče:

Zavádí povinnost posouzení přívodu vzduchu pro plynové spotřebiče typu A (sporáky). B (plynové kotle) v bytech při uvedení do provozu, nebo jejich výměně ve vztahu k osazení bytu plastovými okny. Dle novely TPG již nevyhoví větrací klapky, bude nutno nahradit samostatným přívodem vzduchu z venkovního prostředí ke spotřebiči, nebo osadit kotel s tzv. uzavřenou spalovací komorou, který má zajištěn přívod vzduchu dvouvrstvou komínovou vložkou. Dnes SA předána písemná informace České komory lehkých obv. pláště k revizi plynářského předpisu TPG 70401.

Novela zákona o hospodaření energií a prováděcí předpisy – indikátory pro rozdělení top.nákladů (IRTN).

Průkaz energetické náročnosti budov (PENB):

Dle doporučení SČMBD Praha vyčká družstvo s montáží IRTN a zpracováním PENB až na konec zákonných termínů (IRTN do 31.12.2014, PENB dle velikosti objektu do 12/2014 až do 12/2018).

9. Různé

Akce „ZDRAVÉ MĚSTO Přeštice“: - proběhla 14. května v KKC. Malá účast zástupců z řad SA a SVJ, proto nakonec zvítězila jiná témata, než např. likvidace holubů apod. Zřejmě také díky malé aktivní účasti v následném hlasování na internetu apod.

Likvidace holubů - město zajistilo umístění jedné odchytové klece (Husova 962) asi na 2 měsíce. Zlikvidováno asi 60 holubů, zbývajících 20 se nyní prý odstěhovalo z centra na výkup (stavba síla).

10. Diskuse

p.Vacík, Merklín 293 – jak to vypadá s povinností osadit indikátory tepla. Nebyla zrušena ?

Majer – zatím povinnost osadit IRTN trvá (viz informace tech.úseku). I když SA v zápise odmítla osazení IRTN, družstvo má povinnost osazení provést. Pokud by např. jeden uživatel odmítl zaplatit vyúčtování tepla, tak v případě podání žaloby na zaplacení, bychom soud prohráli (vyúčtování bychom museli provést podle osob).

p.Kohoutová, Pce 1118 – může předseda samosprávy zjišťovat u podnájmu, kolik je v bytě lidí ? Oslovil ji policista a ona to nevěděla.

Majer- musíme rozlišovat družstevní a vlastnické byty. U družstevních bytů (nájemní vztah) povinnost oznamovat počet bydlících vyplývá ze zákona, u vlastnických bytů bohužel ne. V případě dotazu policie na pobyt osob odkázat na družstvo.

V Přešticích: 9. 10. 2013



Jaroslav Majer
předseda představenstva

