

Z Á P I S

z aktivu předsedů samospráv konaného ve středu 3. 4. 2013 v 17,00 hod

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

Přítomni : dle prezenční listiny

Program :

- 1./ Jarní schůze SA a SVJ - chybějící zápisy, delegáti
- 2./ Shromáždění delegátů 2013 – nové stanovy družstva
- 3./ Hospodaření družstva za 1-12/2012, plán 2013, volné finanční prostředky družstva
- 4./ Hospodaření samospráv za 1-12/2012 - fond oprav, ostat.provozní náklady, fond BH
- 5./ Dlužníci z nájemného a vyúčtování služeb, přidělování uvolněných bytů
- 6./ Informace bytového úseku - převody bytů do osob.vlastnictví (vznik a založení SVJ)
- WEBDOMUS (zřízení přístupu, možnosti)
- nové zák.předpisy od 1.1.2014 (občanský a obchod.zákoník)
- 7./ Informace ekonomického úseku - sazby DPH od 1.1.2013
- dodavatelé energií v roce 2013
- 8./ Pojištění budov - změny od 1.1.2013, asistenční služba
- společné pojištění odpovědnosti domácnosti
- 9./ Financování oprav byt.domů - finanční pomoc SBD, bankovní úvěry
- 10./ Programy stát. podpory na opravy byt.domů - „Panel 2013+“ a „Nová zelená úsporám“
- 11./ Informace tech.úseku - odstraňování závad z prohlídek spalinových cest a komín. průduchů
- zákon o hosp.energií a prováděcí předpisy (indikátory top.nákladů)
- průkaz energ.náročnosti budov (ceny a nabídka družstva vlastníkům)
- postupy při zadávání objednávek na opravy
- 12./ Různé - veřejné fórum „Zdravé město“ květen 2013 (problematika holubů atd.)
- 13./ Diskuze

1. Jarní schůze samospráv a SVJ

Schůze na samosprávách provést do : 31.5.2013 (případně volba chybějícího výboru a delegáta)

Zápisy zaslat na družstvo do : 17.6.2013

Podklady pro funkcionářské odměny - návrhy dohod zašle SBD do 15.5., podepsané pak zpět se zápisem.

Výplata proběhne až po schválení na shrom.delegátů v říjnu.

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.983-4 (již druhý rok), 989-990 (zároveň chybí předs.SA), 1113, Merklín čp.300 a 377. Předsedům těchto SA bude zkrácena odměna na 50% !

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

2. Shromáždění delegátů 2012

Termín SD : přesun až na čtvrtek 31.10.2013 - z důvodu projednání nových stanov družstva (účinnost již od 1.1.2014), proběhnou ještě aktivity předsedů SA (na přelomu září a října)

Provést kontrolu delegátů zvolených na jaře 2011 (ve spolupráci s bytovým úsekem), případná volba na schůzi !

3. Hospodaření družstva za I. – XII./2011, plán 2012

HV celkem : po účetní závěrce + 1,434.240,36 Kč, po zdanění: + 1,089.390,36 Kč (plán 2012 byl: + 643 tis Kč hrubého), plán 2013: předběžně zatím + 977 tis. Kč (v r.2013 mimořádný výnos – za převody 330 odb.míst elektřiny 430 tis.Kč, ale zase opět nižší výnosy z úložek).

Rozdělení zisku: zatím není projednáno (vloni pro SA 130 tis.Kč). Výnosy z pronájmů v r.2012: 615 tis.Kč (pro SA, které pronajímají prostory). HV bude 24.4.2013 nejprve projednávat také kontrolní komise za účasti auditora.

Fin. prostředky na účtech SBD nyní stouply na cca 92 mil.Kč (v r.2012 na jaře i na podzim cca 80 mil.Kč, v r.2011: 78 mil.Kč, v r.2010: 83 mil.Kč):

Na běžném účtu minimum – jen cca 4 mil. Kč (0,35% p.a), další 5 mil.Kč na spořicímu účtu ČSOB (1,2%), státní dluhopisy u ČSOB management: 31 mil. Kč (4,67% p.a. za r.2012), celkem tedy u ČSOB: 40 mil.Kč.

Další vklady:

- J&T banka .. TV 15 mil.Kč (3,5%) končí v V./2013, proto v únoru nový TV 10 mil Kč na rok (ještě 3,5%) vklad.účet 3 x 3 mil.Kč (2,8 %) – výpověď, převod zpět k 1.6.2013, nyní celkem 34 mil.Kč.
- Hypotéční zást.listy od KB 2 x 2 mil.Kč (3%) - jeden končí v XI./2013, 1 x 5 mil.Kč (2%)
- Wüstenrot .. TV 5 mil.Kč (3,05%) – do VI./2015
- Creditas (družstevní záložna) .. TV 2,5 mil.Kč (2,9%) od března 2013 na 1 rok vkladový účet 2 mil.Kč (5,0% p.a.) do III./2019

Uvažuje se o změně portfolia u ČSOB management z důvodu předpokládaného poklesu výnosů st.dluhopisů ČR (nabídnut přesun do garantovaných fondů) – projednání v květnu.

Jiná forma zhodnocení – investice 1,26 mil.Kč do FTVE. Od XII/2012 připojeno, od ledna v provozu. Odhad výnosu ze Zeleného bonusu v roce 2013: 95 tis.Kč, úspora vlastní energie: 60 tis.Kč.

4. Hospodaření samospráv za 1. - 12./2012

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)

Pce 1113, 1114-1115, 1116-1117 a 1118-1119: doporučena rekonstrukce centrálního odsávání v souvislosti s závadami z kontroly spalinových cest (viz již dříve PD předaná na SA)

LAMA energy - nabídka zvýhodněné dodávky plynu a elektřiny pro domácnosti (dodavatel plynu pro SBD v r.2013) dnes předána předs.SA s etážovým vytápěním – informovat na čl.schůzích SA

5. Informace o dlužnících

Dlužné nájemné: v měsíci nyní okolo 490 tis.Kč (vloni 600 tis.). Z toho členové nájemci 240 tis.Kč (vloni 380 tis.Kč) a vlastníci 250 tis. Kč (vloni 220 tis.).

Vyúčtování 2011 (otop, vodné, služby): z 38 tis.Kč již jen 10.220,- Kč, celkem od r.2009: 30.321,- Kč

Volné byty – jen Merklín 2+1 (po p.Zedníčkoví - vyloučen v X/09). Byt po vyklizení nabízen neúspěšně za 460 tis.Kč i přes realitní kancelář. Od března 2013 pronajat zájemci jako nečlenovi na dobu určitou do konce r.2013. Po uhrazení fin.prostředků na účet družstva (částka 460 tis.Kč) bude přidělen jako družstevní mimo pořadník.

Insolvence (oddlužení) – 1 případ: býv.vlastník Randa (Blovice), z přihlášených 680 tis.Kč (včetně příslušenství) soud přiznal v rozvrhu 217 tis.Kč, ze 112 tis. Kč jistiny již uhrazeno 48.062,- Kč.

6. Informace bytového úseku

Převody bytů do osob.vlastnictví - z celkového počtu 2457 družstevních bytů již převedeno 57 % (v Přešticích pak 42 %). Vznik SVJ: v r.2013 ještě platí kvóta 75%, od r.2014 ale 51% - uvažuje se o zachování kvóty 75% pro družstevní výstavbu (návrh novely není zatím zpracován)

Povinnost založit SVJ – během roku 2013 u čp.952-3 (bude 78%), doporučeno připravit 3členný výbor.

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

právní předpisy:

- **občanský zákoník a obchodní zákoník** (o obchodních korporacích): účinnost potvrzena od 1.1.2014 !

Proto SČMBD doporučuje novelizovat nebo schválit nové stanovy družstva také s účinností od ledna 2014 a to hlavně z důvodu zamezení zastavení družstevního podílu, omezení spoluvlastnictví dr.podílu a možnosti členství právnických osob v družstvu (jinak budou platné úpravy v novém obč.zákoníku). Protože právní oddělení SČMBD připraví vzorové stanovy s komentářem na konci dubna, nebyl by dostatek času k projednání nových stanov na úrovni samospráv (nejprve ještě úprava stanov na naše podmínky a stanovisko advokátní kanceláře). Proto představenstvo rozhodlo o změně termínu letošního shromáždění delegátů. Nové znění stanov nejprve obdrží samosprávy k vyjádření, pak projednání připomínek a námětů, pak SD za účasti notáře.

- **zákon č.72/1994 Sb.** (o vlastnictví bytů) – žádné změny, zrušen novým občanským zákoníkem, jiný prováděcí předpis zatím nebyl vydán (měl by řešit specifika převodů družstevních bytů do osob.vl.)

WEBDOMUS – připomenuta možnost dálkového přístupu z řad předsedů SA (informace o stavu FO, dlužnících, rozpisu plateb, vyhotovení prezenční listiny) i uživatelů (rozpis plateb, dlužné platby, FO). Dnes předán leták - "Informace o poskytování přístupu k inf.systému Webdomus" (také postup aktivace)

7. Informace ekonomického úseku

Připomenuto zvýšení DPH od ledna 2013 (+ 1% u obou sazeb).

Samosprávám s centrální dodávkou tepla předán aktualizovaný „Přehled spotřeby tepla“ vypracovaný p.Fořtovou (srovnání mezi objekty v GJ a v Kč od roku 2006).

8. Pojištění budov a domácností

Od ledna 2013 rozšíření Rámcové pojistné smlouvy – vandalismus, poškození izolace opláštění budov („vyklování“ ptáky – datel apod.). Roční limit pro SBD: 100 tis.Kč

„ALL RISK“ - s pojištěním asistenčních služeb Global Assistance „House line“ – nefunkčnost služby (reklamováno, odstraněno). Případné další nedostatky ihned oznámit na družstvo.

Odpovědnost domácnosti – opětovná nabídka společného pojištění (viz příložený leták): roční pojistné 85,-Kč/bj (7,10 Kč/bj/měsíc). Již pojištěno 635 bytů u SBD PJ (cca 20 %). Upozornění na případ v Plzni – viz časopis SČMBD č.1/2013 !!!

Je možné připojistit vždy na konci čtvrtletí, stačí souhlas nadpoloviční většiny. Předseda vyzval všechny předsedy k projednání na jarních schůzích (do zápisu uvést i zamítnutí).

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

9. Financování oprav bytových domů

Fin. pomoc SBD – úroková sazba na rok 2013: 3,0 % (pro všechny čerpající SA). Na rok 2013 jen 2 žádosti o objemu 2 mil.Kč.(vloni 3 žádosti na 1,85 mil.Kč). Nevyčerpaná FP z roku 2012: 2,3 mil.Kč. Celkem požadavek: 4,3 mil. Kč, volná rezerva ještě 9 mil.Kč.

Bankovní úvěry - vloni 3 SA, letos asi jen 1 SA. Nízké úrok.sazby (cca 2,5%). Možné zajistit i pro SVJ.

10. Programy státní podpory na opravy byt. domů

„Panel 2013+“ od 1.1.2013 jen forma zvýhodněného úvěru od SFRB do výše 90% uznatelných nákladů dle PD (dříve „dotace úrokové sazby“). Dlouhodobé úvěry až na 30 let s fixací úrokové sazby po celou dobu splatnosti - výše sazby dle délky splatnosti, např. nyní při splatnosti do 10 let úroková sazba 1,09 % (výše zákl.ref.sazby EÚ k 1.1.2013), při 20 letech 2,09 %, do 30 let 3,09 %. Objem fin.prostředků na rok 2013 ve výši 210 mil.Kč již vyčerpán, SFRB požádal o navýšení rozpočtu. Předpoklad na r.2014: 710 mil.Kč. Pro družstvo zatím v režimu „de minimis“, notifikace snad ještě letos (pak v režimu „intenzity veřejné podpory“).

„ZELENÁ ÚSPORÁM“ – i přes sliby nové podmínky zatím nezveřejněny. V roce 2013 a 2014 bude zřejmě otevřen jen pro rodinné domy (přímá podpora). Pokud pak bude otevřeno i pro domy bytové, pak jen zvýhodněné úvěry (viz „Panel 2013+“)

Podrobnosti – TÚ, pan Hanáč (tel: 377981254)

11. Informace technického úseku

Odstraňování závad z prohlídek spalinových cest a komín. průduchů :

- na SA zasilány pouze zprávy o kontrolách spalinových cest se závadami (ostatní zprávy uloženy na SBD). Se zprávou je rovněž zasílán dotazník, ve kterém uživatel bytu potvrdí převzetí zprávy se zjištěnými závadami a sdělí způsob zajištění odstranění závady (uživatel na své náklady, nebo družstvo na náklady uživatele, pokud SA nebo SVJ nerozhodne o úhradě nákladů z FO). Pokud nebude dotazník družstvu v termínu vrácen, zajistí družstvo u družstevních bytů odstranění závad automaticky. Vlastníkům bytů bude zasláno upozornění na odpovědnost za provozování splinové cesty se závadou.

- nová závada „nízká náběhová výška kouřovodu“: k zápisům dotčených SA přiloženo „Odborné vyjádření ke svislé čisti kouřovodu“ vypracované rev.technikem L.Hessem včetně schematického obrázku z ČSN 734201 účinné od 1.10. 2010. Pokud tedy závada zjištěna u kotlů namontovaných po tomto datumu, nutné odstranit (úprava kouřovodu nebo umístění kotle – snížení).

Novela zákona o hospodaření energií a prováděcí předpisy – indikátory top.nákladů (ITN) :

- zavádí povinnost vlastníkům budov vybavit byty s blokovou kotelnou a centrální dodávkou tepla mimo jiné přístroji registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům, tzn osadit indikátory top.nákladů povinně do konce roku 2014. Sankce pro práv.osoby 200 tis.Kč !! S povinností seznámení dotčené SA včetně orientač.nákladů.

Průkaz energetické náročnosti budov (PENB) :

- k zápisům přiložena přehledová tabulka termínů pro zpracování PENB dle velikosti energeticky vztažené plochy včetně předběžné cenové nabídky (Plzeňské služby). Předběžná cena PENB cca 1000,- Kč/byt. Do podzimních aktivit zajistí družstvo pro SA a SVJ cenové nabídky dle velikosti domů. Dále k zápisům přiložen informační leták o povinnosti zpracování PENB a vzorový PENB.

- *vlastníci byt.jednotek (od 1.1.2013):* pokud SA nebo SVJ nebude PENB mít, může se vlastník bytu při jeho prodeji obrátit na družstvo, které mu potvrdí, že průkaz není zpracován s tím, že může PENB nahradit fakturami za spotřebované energie za předešlé tři roky. Pokud nebude mít vyúčtování k dispozici, **družstvo nabízí vlastníkům poskytnutí vyúčtování tepla a TV za 3roky zpět za poplatek 200,- Kč.** Povinnost předložení PENB při pronájmu vlastnického bytu až od 1.1.2016.

Postupy při zadávání objednávek na opravy :

- technický úsek připravuje pro SA a SVJ písemnou informaci „tzv. kuchařku“pro postupy při zadávání objednávek oprav. Důvodem jsou časté případy, kdy SA sama zadá opravu firmě, která pak na družstvo zašle fakturu, kde není uvedena identifikace objektu, na kterém byly práce provedeny, kdo práci převzal, případně záruční doba atd.. Technik pak musí složitě zjišťovat, kdo, jak a kde práci zadal, převzal atd.. Z důvodu přenesené daňové povinnosti odvádí dnes DPH u družstevních domů družstvo vždy ke konci daného měsíce. Pokud se technikovi nepodaří včas zjistit náležitosti potřebné k proplacení faktury, bude faktura obratem vrácena výstavci. Písemná informace bude po dopracování textu předána na všechny SA a SVJ

12. Různé

Akce „ZDRAVÉ MĚSTO Přeštice“

- **letos až 14. května od 16:00 hod v KKC.** Vhodná účast zástupců SA a SVJ !! Možná témata – přemnožení holubů, kamerový systém, centrální dodávka tepla atd.)

Petice za zachování průjezdu z ulice Rybova k domu čp. 1057-8

- stavební úřad v Přešticích vydal veřej.vyhláškou stavební povolení pro nástavbu objektu čp.1082. Odvolání již není možné. Poslední šancí, jak zabránit zrušení průjezdu, je sepsání petice občanů za zachování průjezdu k čp.1057-8 s požadavkem aby pozemek pod průjezdem zůstal nadále ve vlastnictví města. Předsedou petičního výboru p.Franěk z čp.1057-8, jako členové petičního výboru budou po dohodě uvedeni předsedové SA 1051-2, 1053-4, za 1059-1060 p.Kroupová.

Kamerový systém - provedena prohlídka nástaveb výtahů v čp.1059-1060 a 1061-2 za účasti zástupců města a spol. Suptel - nutno prodloužit kotvení (vč. úpravy statické zprávy), aby bylo možno v budoucnu zateplit strojovny výtahů. Zastupitelstvo schválilo roční nájemné 3.000,- Kč pro čp.1059-1060 - bude uzavřena nájemní smlouva po doložení stanoviska společnosti OTIS (výtahy) k průchodu instalace strojovnou výtahu (+ napájení z elektroinstalace domu přes podružný elektroměr !). Pro čp.1061-2 bude uzavřena dohoda o užívání části spol. prostor po dodání stanoviska provozovatele základové stanice spol. T-Mobile.

Likvidace holubů - město zajistilo specialistu, který vybere vhodné objekty pro umístění klecí. Město požádá o souhlas s umístěním klecí na naše objekty a navrhuje spolupráci pro zástupce těchto domů (kontrola klecí - krmení odchycených kusů do doby jejich odvozu holubářem).

Centrální dodávka tepla - instalace podružného měření pro domy se společnou stanicí zamítnuta radou města již vloni s tím, že město nejprve zajistí celkový audit tepel.hospodářství. Audit je již zpracován, ale k našemu překvapení problematiku instalace měření neobsahuje. Družstvo znovu požádá radu města, aby při zadání dalších kroků (zpracování proj.dokumentace úprav tepelného hospodářství města) byl náš požadavek zohledněn.

13. Diskuse

p.Červený, Pce 1048-9 - je možné v rámci pojistky družstva uplatnit škodu vzniklou na soklu fasády při sekání trávy na pozemku města - od sekačky firmy zajišťující sekání pro město ?

p.Majer - škodu by měla uhradit firma nebo město na základě vyčíslení škody od SBD
ing.Havlíček - je dohodnuta oprava od zhotovitele, f.Sládek (až to umožní klimatické podmínky)

p.Majer, Pce 922 - k čemu jsou dobré měřiče tepla v bytech, není cena za odečty vyšší než úspory ?

p.Hranáč - zohlední různé chování uživatelů v bytech, po osazení ITN se sníží celková spotřeba objektu

p.Majer - rozdíl mezi spořivými a nespořivými (např.„větrající ventilačky“) vznikají. Nelze ale prezentovat jako „měřiče tepla“, jedná se o tzv. indikatory (ITN) - v metodice rozdělování nákladů je několik koeficientů. Za vyúčtování ručí firma, která má vlastní metodiku, která ale nesmí být v rozporu s platnými právními předpisy

p.Červený, Pce 1048-9 - jak probíhají odečty ITN v bytech ?

p.Hranáč - podle typu zvoleného ITN, levnější se odečítají v bytě (vizuálně nebo pomocí čipu), dražší umožňují i dálkové radiové odečty bez potřeby přístupu do bytů. Náklady za odečty jsou kolem 50,- Kč/1 ks ITN/rok

p.Kastnerová, Pce 1053-4 - kdo má na starost případnou montáž podružného měření v předávacích stanicích a odstranění opakovaných závad ?

p.Majer - vedoucí hospodářského odboru města ing.Duchek, o způsobu rekonstrukce a rozsahu oprav rozhodne rada města, případně zastupitelstvo

p.Červený, Pce 1048-9 - může dodavatele elektřiny na společ. prostorách změnit samospráva ?

p.Majer - změnu může provést vlastník, tj. družstvo, které nyní přechází ke společnosti Xenergie (garantovaná nižší sazba oproti ČEZu, závazek na 2 roky). Inkasovaná odměna 1.300,- Kč za jedno odběrné místo bude účtována do výnosu správy v roce 2013 (vylepšení hospodářského výsledku družstva)

- můžou po dokončení rekonstrukce a dočerpání úvěru požádat zájemci o převody bytů do osob. vlastnictví ?

p.Majer - již mohou požádat. Uživatelé, co splácejí úvěr, musejí ale nejprve provést mimořádnou splátku úvěru. Proto bylo doporučeno těm, co uvažují o převodu bytu do OV, aby raději do úvěru nevstupovali a provedli hotovou platbu již před realizací rekonstrukce

- mají již 14 vlastníků a jen 10 nájemců, od ledna 2014 by tedy vzniklo SVJ (přes 50%), jak to bude s nájemními byty, musí se také převést do vlastnictví ?

p.Majer - nájemní byty jsou ve vlastnictví družstva SBD PJ, které se tak stane členem společenství. Je možné, že původní kvóta 75% bude nakonec zachována - připravuje se prováděcí předpis k obč.zákoníku

p.Benediktová, Pce 981-2 - nebylo by možné přeúčtovat posypovou sůl městu, které je vlastníkem chodníků ?

p.Majer - sůl je účtována z FO samospráv nebo SVJ (na základě jejich objednávky). Družstvo (tedy SA) ani SVJ nemají povinnost udržovat chodníky města, pouze prostor u vstupů (hlavně schody a prostor u zvonků). Pokud bychom chtěli, aby město hradilo náklady na sůl (za údržbu chodníků), museli bychom s městem zřejmě uzavřít dohodu - pak lze předpokládat i přenos zákonné odpovědnosti za stav chodníků na družstvo nebo SVJ

- kdo odpovídá za zničené popelnice ?

p.Majer - firma zajišťující svoz TKO, je třeba oznámit firmě neprodleně na družstvo, které zajistí reklamaci. Musí jít ale o poškození nesprávnou manipulací (deformace), ne v důsledku stáří (rozpadlé dno)

p.Hajšman, Pce 961-3 - jak je to s platbou daně z nemovitosti po převodu bytu do osob.vlastnictví ?

p.Majer - v provozním hospodaření položka zůstává, družstvo daň odvádí za zbývající nájemní byty (částka se průběžně snižuje), v nákladech je pak účtováno pouze těmto bytům. Daň je zaplácena na rok dopředu, vlastník bytu (zaregistrovaný např. v březnu 2013) je povinen se přihlásit k dani od následujícího roku - od ledna 2014.