

Z Á P I S

z aktivu předsedů samospráv konaného ve středu 2. 4. 2014 v 17:00 hod

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

Přítomní : dle prezenční listiny

Program :

- 1./ Jarní schůze SA a SVJ - chybějící zápisy, delegáti
- 2./ Shromáždění delegátů 2014 – nové směrnice družstva, smlouva o výkonu funkce
- 3./ Hospodaření družstva za 1-12/2013, plán 2014, volné finanční prostředky družstva
- 4./ Hospodaření samospráv za 1-12/2013 - 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
 - odložený vznik a založení společenství vlastníků
 - SVJ po 1.1.2014 (změny výboru, stanov, zápisy do OR)
 - WEBDOMUS (zřízení přístupu, možnosti)
- 7./ Informace economic. úseku - pojištění budov (změny v r.2014, poj. odpovědnosti domácnosti)
 - financování oprav byt.domů (finanční pomoc SBD, bankovní úvěry - změny)
- 8./ Programy stát. podpory na opravy byt.domů - „Panel 2013+“ a „Nová zelená úsporám“
- 9./ Informace tech.úseku - odstraňování závad z prohlídek spalinových cest a komín. průduchů
 - revize pož.vodovodů, požární prohlídky, plán revizí na r.2014
 - zákon. povinnosti - indikátory top.nákladů, průkazy energ.náročnosti
 - pravidla spolupráce tech.úseku, tech.pracovníků a samospráv
- 10./ Různé - veřejné fórum „Zdravé město“ březen 2014 (anketa města)
- 11./ Diskuze

1. Jarní schůze samospráv a SVJ

Schůze na SA provést do : 30.4.2014 (případně také volba chybějícího výboru a delegáta nebo náhradníka !)

Zápisy zaslat na družstvo do : 6.5.2014 (pozvánky na SD rozesílá SBD již 13.5.)

Podklady pro funkcionářské odměny - návrhy dohod zaslané družstvem dodat podepsané zpět nejdéle do 29.5.

Předepsané tiskopisy zápisů na schůze SA a SVJ včetně vyznačeného hospodaření - obdrželi dnes předsedové.

Vzorový zápis také k dispozici ke stažení na webových stránkách družstva.

Chybí zápisy z jarních i podzimních schůzí těchto SA: Pce čp.961-3, 981-2, 989-990 (zároveň chybí předs.SA), 1113 (již druhý rok !), Merklín čp.377 (již druhý rok !). Předs. těchto SA bude zkrácena odměna na 50%.

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

2. Shromáždění delegátů 2014

Termín SD: čtvrtek 29. 5. 2014 v sále KZ Přeštice od 18:00 hod, prezence již od 17:30

Program: kromě hospodaření 2013, plánu 2014 **nové nebo upravené směrnice:**

nové – odměňování členů orgánů družstva (představenstvo, kontrolní a ekonom.komise, výbory SA), zároveň smlouva o výkonu funkce. Ještě se zvažuje, zda bude předloženo na letošní nebo až na další shromáždění.

upravené - o poplatcích, o finanční pomoci družstva (včetně zapracování podmínek čerpání bankovního úvěru)

Pozvánky obdrží na **jaře 2011 zvolení** delegáti 14 dní předem.

3. Hospodaření družstva za I. až XII./2013, plán 2014

pro SD HV 2013 celkem : po účetní závěrce + 1,254.735,57 Kč (+ 972.205,57 Kč čistého po zdanění), na rok 2013 plánováno + 835 tis.Kč hrubého.

jako každý rok bude na shromáždění předložen audit účetní závěrky (30.4. bude ještě projednávat EK a KK).

návrh na rozdělení zisku: zatím není projednáno, obdrží delegáti s pozvánkou

plán 2014: zatím + 760 tis Kč hrubého, konečný návrh po jednání EK a KK 30.4. (obdrží delegáti)

Plánované investice na správu: dovybavení kanceláří (EÚ), oprava beton.nádvoří – celkem cca 90 tis.Kč

Volné fin. prostředky nyní nárůst na 95 mil. Kč (na podzim 85 mil.Kč), na běž.úctu u ČSOB jen cca 3 mil. Kč (sazba 0,3 % p.a.), na spořicímu účtu pak 7 mil. Kč (sazba 1,00 % p.a.), státní dluhopisy u ČSOB management:

31 mil. Kč (1,0% p.a. za r.2013), **celkem tedy u ČSOB: 41 mil.Kč.**

Další vklady:

- J&T banka .. TV 20 mil.Kč (2,8%) končí v V./2014, proto v únoru nový TV 10 mil.Kč na rok (ještě 2,5%), od března pak 10 mil. Kč na 2 roky (2,9%), nylní celkem 40 mil.Kč.

- Wüstenrot ... TV 5 mil.Kč (3,05%) – do VI./2015

- Creditas (družstevní záložna) .. TV 2,7 mil.Kč (2,8%) od března 2014 na 3 roky vkladový účet 2 mil.Kč (5,0% p.a.) do III./2019

- EQUA Bank.. TV 5 mil.Kč (3,0%) od ledna 2014 na 3 roky

Vývoj v Kč: 2008: 73 mil. 2009: 82 mil., 2010: 83 mil., 2011: 78 mil., 2012: 88 mil., 2013: 95.mil.

FTV elektrárna (investice 2012: 1,26 mil.Kč), roční výnos: 103.818,- Kč. Dle ekonom.analýzy f.EAST plánován v r.2013 výnos 96 tis.Kč (Zel.bonus), v plánu HV 2014 opět + 96 tis.Kč ve výnosech.

Dodavatelé energií: pro plynové kotelny do konce roku 2014 garantovány ceny u Lama energy. Plyn: 748,- Kč/MWh (v r.2013: 736,-), elektřina: dle sazebníku, např. DO1,2d ... 1104,- Kč/MWh (v r.2013: 1299,-Kč) – poznámka do zápisu: všechny ceny bez DPH !

Doplněno do zápisu – 10.4. nabídnuta stávajícím obchodníkem cena plynu 748,- Kč i narok 2015 (v ceně je provize 70 tis.Kč za účast v projektu SČMBD a 70 tis. Kč za reklamu od Lama energy). Smlouva připravena.

Pozor ! Od I./2014 SVJ bez vlastního účtu vedeni také jako samostatné účetní jednotky – nemožnost odpočtu DPH (nejsou plátcí DPH), jinak u SA družstva na vstupu odpočet 21% a pak daň 15% (výroba tepla).

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

Dlouhodobé zálohy na opravy a investice (fond oprav), statut.fond BH a provozní hospodaření – viz předepsané zápisy.

Pozor na správnost zápisu při zvýšení - předem nechat spočítat v EÚ (do zápisu nejlépe přesné částky dle velikosti bytu – příklad: zvýšení DZO na částku 1.500,-Kč/měsíc u 3+1), nebo uvést buďto částku na m² podlahové plochy, případně celkovou měsíční částku na byt. dům + přepočtení podle velikosti plochy (podílu). Doporučeno provést u všech dříve založených SVJ, která převzala zálohy od SBD (i když nyní nezvyšuje zálohy) – zkušenost ze soudního řízení jednoho SVJ z Přestvic (žaloba na zaplacení dl.částky do FO)

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

Horšice 113-114: rekonstrukce kotelny, pokud letos nevyhoví měření emisí

5. Dlužníci z nájemného, vyúčtování služeb

Dl.nájemné v měsíci nyní cca 640 tis.Kč (vloni 490 tis.Kč, předloni 600 tis.Kč). Z toho čl. nájemci 345 tis.Kč (vloni 240) a vlastníci 270 tis.Kč (vloni 250), SVJ na účtu SBD 27 tis.Kč - viz soupis.

Nutné řešit včas (družstvo umožní splátky), v případě podání žaloby další poplatky (soudu, AK, exek.) (příklad – Woller, Pce: žalovaná částka 37 tis.Kč, náklady exekuce, AK, poplatky + 150 tis.Kč !!!).

V r.2013 **vyloučení** 1 člen - Woller Petr (Pce 1062, 1+2), účinnost 26.12.2013. Výzvu k vyklizení převzal 5.2.2014, 26.2. požádal o další užívání bytu. Představenstvo zvažuje, zda vyhovět (jako nečlenovi).

Volný byt 1+2, Merklín 377 nabízen i nečlenům (další vklad 500 tis.Kč)

Insolvence (oddlužení): Randa-Blovce, z přihlášených 680 tis.Kč (včetně příslušenství) soud přiznal v rozvrhu 217 tis.Kč (ze 112 tis.Kč jistiny již od ins.správce 85.tis.Kč uhrazeno).

Vlastníci – plat.rozkaz, exekuce, dražba, insolvence. Zneužívání systému v ČR pomocí opakovaného podávání návrhu na insolveci (osobní bankrot) ze strany dlužníků – exekuce je pozastavena do rozhodnutí o insolveci (někdy trvá i rok - viz Hlinka ve St.Plzenci). Některé společnosti dokonce nabízející „pomoc“ dlužníkům.

Dlužníci otop, vodné a služby za r. 2012: 61.786,- Kč, + 28.144,- Kč za předchozí období (2009 až 2011), celkem od r.2009: 89.930,- Kč. Nyní již jen za r.2012: 7.667,- Kč, celkem pak: 18.529,- Kč

6. Informace bytového úseku

Převody bytů do osob.vlastnictví - z celkového počtu 2457 družstevních bytů již převedeno 60 % (v Přestvicích pak 45 %).

právní předpisy:

- **občanský zákoník (NOZ) a zákon o obchodních korporacích (ZOK)** - účinnost od 1.1.2014.

- **zákon č.67/2013 Sb. („o službách“)** – účinn. od 1.1.2014, směrnice doporučená i pro SVJ (viz SBD)

- **zákon.č.72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů)** – zrušen, úprava bytového spoluvlastnictví obsažena v NOZ (zejména § 1158 a násl.)

- **zákon č.311/2013 Sb. (o převodu vl.práva k jednotkám....)** – odkazuje nadále na zrušený zákon č.72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů), odložený vznik SVJ u byt.družstev (režim 25% až 50%), stále není písemné stanovisko MMR !!

umožňuje nadále bezplatné převody družstevních bytů a garáží, zachovává bezúplatný převod pozemků z vlastnictví ČR, zachovává převod věcných břemen zřízených ve prospěch SBD na členy-nájemce atd.

- **nař.vl. č.366/2013 Sb. (o úpravě někt. záležitostí souvis. s byt.spouvl.)** – způsob výpočtu PP v bj., definice společ.částí atd. (jen pro prohl.vlastníka po 1.1.2014). SBD vložilo na KN všechna prohlášení vlastníka do 31.12.2013, tzn. v režimu zák.č.72/1994 Sb. (tedy jednotná metodika pro všechny převáděné byty)

blokační ust. NOZ (§1198) – kat.úřad nezapiše změnu vlastnictví další bj., pokud mělo vzniknout SVJ !

vzor stanov pro SVJ – nyní je k dispozici na družstvu, 15.4. konzult.den na SČMBD v Praze

očekáváme vyjasnění – zápisy do OR (poplatky), % účasti a plná moc na l.schůzi, účast notáře při každé změně stanov, změna výboru atd.. Povinnost přizpůsobit stanovy SVJ do 31.12.2016 !!

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

Předseda připomněl možnost zřízení dálkového přístupu tzv. **WEBDOMUS** jak pro předsedy, tak pro uživatele bytů. Informace v byt.úseku u paní Mikšátkové (také hlášení závad) nebo na webu SBD.

Dnes předán leták - “Informace o poskytování přístupu těm SA, co ještě nemají zřízeno.

7. Informace ekonomického úseku

Rozšíření Rámcové pojistná smlouvy od 1.1.2014 – pojištění „nepřímého úderu blesku“ pro všechny SA a SVJ (elektronika výtahů, STA ...), limit 300 tis.Kč/rok, spoluúčast 1.000,- Kč

Změna v zabezpečení - odcizení věcí ve společných prostorách (uzamčení kola nebo kočárku k pevné části stavby může nahrazeno mřížemi v okně)

Připomenutí: „ALL RISK“ - s pojištěním asistent. služeb Global Assistance „House line“ – viz manuál, dále pak samolepky na dveřích všech pojištěných budov (linka pro hlášení škod)

Odpovědnost domácnosti – ročně 85,- Kč/bj (7,10 Kč/bj/M). Dnes již 1200 pojištěných bytů, tj. 40% bytů spravovaných družstvem ! V Přešticích již pojištěno 15 SA. Podklady dnes předány nepojištěným SA s výzvou na projednání na čl.schůzi.

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

Financování oprav byt.domů

- sporný výklad § 1197 NOZ (SVJ se nesmí zavázat k jiné majetkové účasti...., zaváže-li se SVJ podílet se hradit nebo zajistit dluhy jiné osoby, nepřihlíží se k tomu). **SBD proto musí přehodnotit úvěrování byt.domů** – neposkytovat tam, kde se blíží založení SVJ, omezit jen na členy-nájemce u ostatních SA.

Proto nutná úprava směrnice o poskytování fin.pomoci + pravidla pro poskytování úvěrů

Možné řešení – „dobrovolné“ založení SVJ (zatím ale negativní stanovisko AK), pak úvěr na jeho jméno

8. Programy státní podpory na opravy byt.domů

„ZELENÁ ÚSPORÁM“ (přímá podpora). V roce 2014 program otevřen opět jen pro rodinné domy.

„PANEL+2013“ (zvýhodněné úvěry). Na rok 2014 vyčleněny prostředky ve SFRB, aktuálně nevyčerpán. Stále nutná tzv. komplexnost opravy se zaměřením na úspory energie. Stejný problém s poskytováním úvěrů pro družstva, kde má vzniknout SVJ. Informace k programu jsou k dispozici na webových stránkách www.sfrb.cz.

Podrobnosti – TÚ, pan Hanáč (tel: 377981254)

9. Informace technického úseku

9.1. odstraňování závad z prohlídek spalinových cest

Na SA a SVJ jsou zasílány pouze zápisy, kde jsou uvedeny závady spolu se zápisem o seznámení uživatelů bytů se závadami a způsobu zajištění jejich odstranění. Za OK Pce byly všechny zápisy samosprávami potvrzeny a vráceny. Zápisy z kontrol bez závad jsou rovnou založeny do archivu TÚ družstva. V případě nespokojenosti s komisí je možno přejít k jinému - před vystavením objednávky nutné doložit družstvu potřebné doklady (osvědčení, ŽL) k prováděné činnosti. To se týká i ostatních revizních techniků.

9.2. revize požárních vodovodů, požární prohlídky, plán revizí na r.2014

Zprávy z revizí hydrantů požárních prohlídek společných prostor a kontrol plynovodů přiloženy u zápisu SA. Pokud SA na základě doporučení z minulých revizí neobjednaly výměnu starých konopných hadic za nové poplastované, je uvedeno již jako závada a bude provedena jejich výměna. Cena 1 ks hadice D25 (1 hydrantová skříň = 1 ks hadice D25) je 950,- Kč.

Výpis revizí na rok 2014 také přiložen u zápisu SA. Revize domovních plynovodů budou probíhat od října 2014 do ledna 2015. Revize bude provádět rev. technik ing.Sedláček. SA obdrží v předstihu oznámení termínu vývěskou – nutný přístup do bytů.

9.3. zákonné povinnosti – indikátory top. nákladů, průkazy energetické náročnosti

Povinnost osazení otopné soustavy přístroji registrujícími dodávku tepla pro rozúčtování nákladů na konečné spotřebitele má dle novely energetického zákona v Přešticích 13 samospráv. Aktuálně je připravována poptávka cenových nabídek u firem Techem s.r.o., ISTA ČR s.r.o. a Plzeňské služby, a.s. Cenové nabídky budou předány na SA ve variantách dle druhu indikátorů (zkladní typ, s čipovou kartou, s rádiovým odečtem) včetně cen rozúčtovacích služeb.

U zápisů SA přiložena tabulka s termíny pro zpracování PENB dle jednotlivých SA. Dle energeticky vztažné plochy (EVP = půdorys. plocha dle venkovních rozměrů x počet obytných podlaží) jsou níže uvedeny tyto termíny na zpracování PENB :

EVP nad 1500 m² do 1.1.2015
EVP nad 1000 m² do 1.1.2017
EVP do 1000 m² do 1.1.2019

Povinnost zpracovat PENB i v případě zásahu do více jak ¼ povrchu domu (i když tyto úpravy nevyžadují staveb. povolení). Platnost průkazu 10 let. Cena cca 1.000,- Kč/bj. Družstvo ještě poptá několik zpracovatelů.

9.4. pravidla spolupráce tech. úseku, tech. pracovníků a samospráv

Seznámení s vypracovanými pravidly. Připomenut systém žádanek, na které SA potvrdí požadavek opravy. Dále upozorněno na způsob přebírání prací a odsouhlasené faktur samosprávami.

10. Různé

Akce „Zdravé město Přeštice“ – veřejné fórum již proběhlo v úterý 11.března. Protože byla malá účast ze strany zástupců SA a SVJ, nepodařilo se prosadit problematiku bytových domů. Další možností je aktivní účast v následné anketě, která bude probíhat do 15.4.2014 !!

11. Diskuze:

p.Lišková, Merklín 376 – jak se budou řešit pozemky pod bytovými domy a na ně navazující ?

p.Majer – družstvo také v souvislosti s odvodněním čp.377 a rekonstrukcí kanalizační přípojky obnoví jednání s vlastníkem pozemků ZD Merklín. Zároveň se pokusí do jednání zapojit obec, která by měla odkoupit plochy veřejně přístupné (komunikace se sítěmi). Naposled byl odkup z důvodu vysoké ceny odmítnut. Podmínkou ZD Merklín bylo zároveň odkoupení všech ploch kolem bytových domů. Vhodné by bylo nejprve projednat na schůzi SA a stanovit si maximální limity jak pro cenu, tak pro rozsah plochy potřebné pro bytové domy.

p.Zoubek, Pce 989-990 – zda z dnešního jednání bude vyhotoven zápis a do kdy ?

p.Majer – zápis bude vyhotoven do 14 dnů.

p.Hettlerová, Merklín 377 – vyjádřilo se již ZD Merklín k žádosti družstva na umožnění přístupu pro opravu spodní stavby ?

ing.Havlíček – telefonicky jej dnes informoval předseda ZD p.Šalom, že předal žádost k vyřízení ing.Frausovi. Pokud ZD neodpoví, bude družstvo urgovat u předsedy představenstva ZD Merklín.

p.Červený, Pce 1048-9 – kolik bude stát montáž indikátorů (IRTN) a jak dlouho trvá realizace ?

Hranáč – cena indikátoru se dle jeho typu pohybuje od 500,-Kč/ks u standardních přístrojů, až do 1.500,- Kč/kus (dálkově odečítatelné), tzn. u standardních IRTN vychází cena pro jejich dům cca 47.000,- Kč, tj. v průměru asi 2.000,- Kč/byt.

p.Květoňová, Pce 943-4 – jak postupovat, když chtějí porazit třešeň a borovici vedle bytovky ?

p.Majer – družstvo musí požádat vlastníka pozemku Město Přeštice, které předá žádost k vyřízení na odbor životního prostředí. Nejprve ale požadavek na poražení uvede samospráva do zápisu z čl.schůze (pokud většina odsouhlasí). Zároveň SA uvede zdůvodnění (stínění, nebezpečí pádu apod.).

p.Hranáč - kdykoli družstvo žádalo město o poražení stromů, tak nebylo vyhověno. Strom musí překážet a ohrožovat (např. kanalizaci, rozvodu plynu, základům domu, zvedání chodníku atd.).

p.Lišková, Merklín 376 – jak řešit zateplení, když všichni kromě pana Vlčka budou mít na své náklady okna vyměněna ? Pan Vlček již oznámil, že na okna peníze nemá. Musí se měnit také sklepní okna ?

p.Majer – řešením je nechat vyplatit z fondu oprav náklady za výměnu oken všem, co výměnu financovali sami. Potom výměna zbývajících oken proběhne z fondu oprav a pomocí úvěru. Je nutné ale prověřit, zda stav FO samosprávy umožní vyplacení již hotových oken a to včetně rezervy požadované bankou. Nebo provést zateplení bez výměny oken u pana Vlčka s rizikem možného zatékání kolem původních oken

ing.Havlíček – při zateplení se budou vyměňovat i sklepní okna v suterénu, možná projektant navrhne zateplení i stropů pod 1.NP, popř. zateplení soklu i pod úroveň terénu.

p.Lišková, Merklín 376 – je možné žádat o nějakou dotaci na zateplení ? Dnes v novinách uváděli, že stát uvolnil 1,7 miliardy Kč na opravy panelových domů. Kdo zajistí firmu na provedení prací ?

p.Majer – jedná se o podporu „Panel 2013+“ (státem garantované úvěry) – viz bod 8. Je nutné ale zadat zpracování projektové dokumentace podle podmínek podpory.

ing.Havlíček – v nabídkách na vypracování PD je uvedena vyšší cena v případě žádosti o dotaci. Po odsouhlasení projektanta na schůzi SA zadá družstvo vypracování projektu včetně vyhotovení položkového rozpočtu. Následně družstvo vypracuje zadávací podmínky a osloví několik firem k předložení nabídek. Samospráva může také dodat tipy na zhotovitele.

p.Hettlerová, Merklín 377 – kdo by financoval zateplení u neobsazeného bytu (dříve p.Zedníček) ? Mohou provést schůzi společně s čp.376 ? Jeden člen výboru (p.Koláčková) se odstěhoval, předs.SA nepracuje.

p.Majer – jedná se o družstevní byt, financování by tedy řešilo družstvo. Schůze může proběhnout společně i za účasti zástupců družstva. Hlasování proběhne odděleně, zápis dodá každá SA svůj. Protože měli dosud 4členný výbor, nemusí provádět doplňující volbu. Předsedu SA mohou zvolit nového.

Ing.Bezděk, Pce 1088-9 – hrozí pozastavení převodu bytů do vlastnictví u jejich domu ze strany katastru ?

p.Majer – v případě převodu do vlastnictví od družstva by katastr převody blokovat neměl (jedná se o zákonnou povinnost družstva). Blokaci převodů ale může katastr uplatnit, pokud by se držel výkladu vzniku SVJ ve smyslu judikátu Nejvyššího soudu, tj. že SVJ mělo vzniknout po převodu na druhého vlastníka (15.11.2013). Jinak družstvo bude zatím vycházet ze zákona č.311/2013 Sb. – SVJ založí, až podíl SBD klesne pod 50%.

Přílohy zápisu:

- 1) návrh nové směrnice o poplatcích
- 2) tabulka odloženého vzniku SVJ (přehled domů Přeštice, Merklín, Horšice)

V Přešticích: 17. 4. 2014

Jaroslav Majer
předseda představenstva

