

# Z Á P I S

## **z aktivu předsedů samospráv konaného ve středu 1. 4. 2015 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 a náhradníci
- 2./ Shromáždění delegátů 2015 - nové směrnice družstva (organizační a volební řád) změny směrnic (o finanční pomoci, o rozúčtování služeb)
- 3./ Hospodaření družstva za I÷12/2014, plán 2015, volné finanční prostředky družstva
- 4./ Hospodaření samospráv za I÷12/2014 - fond oprav, ostat.provozní náklady, fond BH
- 5./ Dlužníci z nájemného a vyúčtování služeb, přidělování uvolněných bytů
- 6./ Vývoj legislativy – návrhy na změny zákonů v oblasti bydlení (NOZ, ZOK, OSŘ, EŘ, IZ ...)
- 7./ Informace bytového úseku - převody bytů do osob.vlastnictví (blokace převodů na KN)  
- založení společenství vlastníků (stanovy a další pravidla SVJ), změny stanov a úprava názvu SVJ  
- využívání služby WEBDOMUS
- 8./ Informace economic. úseku - pojištění budov (nová rámcová smlouva od 1.1.2015)  
- termín na předání ročního vyúčtování dle zákona č. 67/2013 Sb.
- 9./ Informace tech.úseku - revize požárních vodovodů, požární prohlídky, plán revizí na r.2015  
- zákon. povinnosti - indikátory top.nákladů, průkazy energ.náročnosti  
- programy státní podpory na opravy a rekonstrukce byt.domů
- 10./ Různé – podle lokality
- 11./ Diskuze

### **1. Jarní schůze samospráv a SVJ**

**Schůze na SA provést do :** 30.4.2015 (případně také volba chybějícího výboru a delegáta nebo náhradníka !)

**Zápisy zaslat na družstvo do :** 4.5.2015 (pozvánky na SD rozesílá SBD již 12.5.)

Podklady pro funkcionářské odměny - návrhy dohod zaslané družstvem dodat podepsané zpět nejdéle do 28.5.

**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.

Alespoň jednu schůzi provedli v roce 2014 všechny samosprávy, evidenci osob z konce r.2014 nedodaly tyto SA: Pce 961-3, 974-5, 983-4, 1051-2, 1113. Delegáta nemají zvoleného tyto SA: Pce 983-4, 1113, Merklín 376.

### **2. Shromáždění delegátů 2015**

**Termín SD:** čtvrtek 28. 5. 2015 v sále KZ Přeštice od 18:00 hod, prezence již od 17:30

**Program:** kromě hospodaření 2014, plánu 2015 projednání nových nebo upravených směrnic:

*nové* – jednací a volební řád (v r. 2016 volby !!), uvedení do souladu s novými stanovami, NOZ, ZOK

*upravené* - o nájemném a službách (č.1/2014), finanční pomoci družstva (+ poskytování bank. úvěrů)

*další:* změna v kontrolní komisi - místo ing.Bezděka za Přeštice (převedl družst.podíl) ing.Janděčka z Nepomuka jako druhý náhradník

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

### **3. Hospodaření družstva za I. až XII./2014, plán 2015**

**HV 2014 po účetní závěrce:** + 1,044.685,- Kč, + 761.585,- Kč čistého po zdanění (plán: + 820 tis.Kč)

Jako každý rok bude na shromáždění předložen audit účetní závěrky (29.4. bude ještě projednávat EK a KK).

**plán 2015:** zatím předběžně + 800 tis Kč hrubého (návrh obdrží delegáti)

**návrh na rozdělení zisku:** zatím není projednáno (vloni do fondu BH 739.390,36 Kč, z toho ale pronájmy na SA 615.tis.Kč, do nedělitelného fondu 200 tis.Kč, do soc.fondu 150 tis.Kč)

**Investice na správě:** na konci r.2014 odsouhlaseno ještě oproti plánu zateplení stropu průjezdu (205 tis.Kč), rekonstrukce WC muži (35 tis.Kč), oprava spodní části dvora – navýšení o 105 tis. Kč (větší plocha + oprava rampy).

V roce 2015 dovybavení kanceláří (TÚ) v ceně 150 tis.Kč (již hotovo), dále zatím není rozhodnuto

**Volné fin.prostředky:** nárůst na 105 mil.Kč (na podzim 99,7 mil.Kč), na běž.úctu jen cca 5 mil.Kč (sazba 0,1 % p.a.), na spořicímu účtu pak 19 mil.Kč (sazba 0,4 % p.a.). Jinak stále úroky na úložkách stále klesají.

Státní dluhopisy u ČSOB Ass.Man.: 31 mil. Kč (2,0% p.a. za r.2014), celkem tedy u ČSOB: 55 mil.Kč.

*Další vklady:*

- J&T banka .. 2 leté TV: 3 x 10 mil.Kč (2,9, 2,5 a 2,2%), 1 x 5 mil.Kč (2,2%), nyní celkem 35 mil.Kč.

- Wüstenrot ... 2 letý TV 5 mil.Kč (3,05%) – do VI./2015

- Creditas (družstevní záložna)... 3 letý TV 2,7 mil.Kč (2,8%) do III./2017

vkladový účet 2 mil.Kč na 6 let (5,0% p.a.) do III./2019

- EQUA Bank... 3 letý TV 5 mil.Kč (3,0%) do I./2017

Vývoj v Kč: 2008: 73 mil. 2009: 82 mil., 2010: 83 mil., 2011: 78 mil., 2012: 88 mil., 2013: 95 mil., 2014: 99,7 mil., 2015: 105 mil.Kč

**FTV elektrárna** (investice 2012: 1,26 mil.Kč), výnos v r.2014: 106.856,- Kč (roční předpoklad dle analýzy f.EAST: 98 tis.Kč, plán na r.2014: 100 tis.Kč). Po odpočtu nákladů za distribuci ..... 103.821,- Kč.

**Dodavatelé energií:** pro plyn. kotelny stále Lama energy - cena plynu: 748,-Kč/MWh (stejně jako v r.2014), cena elektřiny dle ceníku (např. DO1,2d ... 1079,- Kč/MWh (v r.2013: 1299,-Kč)

Nyní již smluvně zajištěna cena plynu na rok 2016: 662,-Kč/Mwh.

Odměny pro SBD: za r.2014 (SČMBD 52.750,-Kč + Lama 72 tis.Kč = 124.750,- Kč bez DPH)

za r.2015 (SČMBD 65.510,-Kč + Lama 90 tis.Kč = 155.510,- Kč bez DPH)

Elektřina schodiště ... prodloužena smlouva s XENERGIE na další 2 roky, v r.2015 odměna pro družstvo ve výši 500,- Kč/odb.místo = celkem 197 tis.Kč.

poznámka: všechny ceny energií bez DPH !

#### **4. Hospodaření samospráv za I. až XII./2014**

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

**Opakované upozornění na správnost zápisu při zvýšení záloh** - do zápisu nejlépe přesné částky dle velikosti bytu (příklad: zvýšení DZO na částku 1.500,-Kč/měsíc u 3+1..), nebo uvést částku na m<sup>2</sup> podlahové plochy

**Pce 979-980 a 983-4:** v roce 2015 nutno dokončit opravy výtahů (III.etapa odstranění bezpečn.rizik) !!

#### **5. Dlužníci z nájemného, vyúčtování služeb**

**DI.nájemné** v měsíci nyní cca 818 tis. Kč. (vloni 640 tis.Kč předloni 490). Z toho čl. nájemci 415 tis.Kč (vloni 345 tis.Kč předloni 240) a vlastníci 354 tis.Kč (vloni 270 tis.Kč předloni 250), SVJ na účtu SBD 49 tis.Kč (vloni 27 tis.Kč).

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

**V r.2013 vyloučen:** Woller Petr (Pce 1062), účinnost 26.12.2013. Představenstvo zatím ponechalo byt v užívání (po doplacení dluhů na dobu určitou jako nečlenovi). Dluh se nezvyšuje, probíhá exekuce.

**V r.2014 vyloučena:** Kubešová (Pce 922), účinnost 11.8.2014. Také zatím nevyklizeno. Dluh se také nezvyšuje.

**Volný byt** - Merklín čp.377, 1+2 (nabídková cena od družstva snížena na 395 tis.Kč)

**Insolvence (oddlužení):** Randa (Blovice) - z přihlášených 680 tis.Kč (vč.příslušenství) soud přiznal v rozvrhu 217 tis.Kč (jistina 112 tis.Kč již uhrazena, na poplatcích z prodlení uhrazeno 21.475,- Kč)

Kubík (Dobřany 796) – přihlášeno 33.978,- Kč (jistina 25.660,-), přiznáno 30 % = 10.193,- Kč

Hubálek (Olešná 62) – přihlášeno 44.133,- Kč (jistina 17.985,-), přiznáno 30 %, zatím uhrazeno 15.300,-

**Vlastníci** – plat.rozkaz, exekuce, dražba, insolvence.

**Dlužníci otop, vodné a služby za r.2013:** 55.934,- Kč, + 25.955,- Kč za předchozí období (2009 až 2012), celkem od r.2009: 71.889,- Kč. Nyní již jen za r.2013: 2.864,- Kč, celkem pak: 18.819,- Kč

#### **6. Vývoj legislativy**

Návrhy na změny právních předpisů od SČMBD předkládané vládě a poslancům:

- **občanský zákoník (NOZ):** § 1195 a 1197 (převzetí úvěrů), § 1186 (přechod dluhů při změně vlastníka)
- **zákon o obch. korp. (ZOK):** § 748 (výše vypořádacího podílu: nesmí být nižší, než splněná vkladová povinnost – problém tam, kde tržní hodnota bytů značně klesla až na úroveň splacených vkladů), § 731 (souhlas všech členů družstva při změně stanov – neproveditelné !), § 734 (není možná výpověď nájmu družstevního bytu)
- **novela NOZ, ZOK** – aktuálně připravena 12-ti bodová novela (neakceptuje zatím návrhy SČMBD)
- **novela z.č.67/2013 Sb. („o službách“):** účinnost novely od 1.1.2016 ? § 6,odst.1) (povinné rozúčtování dle IRTN), § 13,odst.2) (maxim. výše pokuty snížena ze 100,- Kč na 50,- Kč/den !!).

#### **7. Informace bytového úseku**

**Převody bytů do osobního vlastnictví** - z celkového počtu 2457 družstevních bytů již převedeno 63 % (v Přesticích pak 48 %). Zájem o převod klesá, v r.2014 převedeno 76 bytů a jedna garáž.

**blokační ust. NOZ (§ 1198)** – Kat.úřad PM již nezapsal převod bj. do OV, protože není založeno SVJ !

**vzor stanov pro SVJ** – nyní již k dispozici vzor SČMBD i pro dříve vzniklá SVJ, zápisy změn do OR zatím nejsou osvobozeny, nutná účast notáře při změně stanov, změna výboru (počet členů dle stanov).

Povinnost přizpůsobit stanovy SVJ + název (musí obsahovat „společenství vlastníků“) - **do 31.12.2016 !**

další předpisy SVJ (dom.řád, pravidla pro rozúčtování služeb – buďto jako směrnice SVJ nebo alespoň formou usnesení shromáždění vlastníků).

**dobrovolný vznik SVJ** – dle notářky nutný souhlas všech vlastníků (společenská smlouva).

**WEBDOMUS** – postup přihlášení, zkušenosti – nefunkčnost hlásit ihned na BÚ (p.Mikšátková)

## **8. Informace ekonomického úseku**

**Nová Rámcové pojistná smlouvy od 1.1.2015** – na 4 roky (do 31.12.2019) Kooperativa a.s.

Podmínky zachovány (mírné vylepšení), stále tzv. „ALL RISK“ (asist. služba 24 hodin) – manuál je platný nadále, chybějící samolepky na dveřích může družstvo dodat (linka pro hlášení škod)

**Způsob zabezpečení:** odcizení věcí ve společných prostorách (uzamčení kola nebo kočárku k pevné části stavby nebo mříže v okně, typ dveří a zámku) – dodat na družstvo celkovou výši skladované techniky, paní Bradová pak vyhledá v podmínkách požadovaný stupeň zabezpečení.

**Odpovědnost domácnosti** – od 1.1.2015 pojištěny další SA a SVJ (85,-Kč/bj/rok, tj. 7,10 Kč/bj/měsíc). Dnes již 1426 pojištěných bytů, tj. 45% (v Přešticích 18 budov), možno pojistit další budovy 4x ročně.

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

**Úvěry na opravy a rekonstrukce** – vzhledem k poklesu úrokových sazeb pod 2,0 % vhodné zvážit „přeuvěrování“ dříve poskytnutých úvěrů se sazbami kolem 5,0 % i za cenu zaplacení sankce

**Termín na předání ročního vyúčtování** – nutno doručit do 30.dubna !! (viz průvod. dopis p.Fořtové)

## **9. Informace technického úseku**

**Revize požárních vodovodů, požární prohlídky, plán revizí na r. 2015**

Se zápisy předány revizní zprávy hydrantů za rok 2014. V loňském roce dokončena výměna starých nevyhovujících konopných hadic za nové poplastované. Pro odstranění drobných závad, jako jsou například zatuhlé nebo netěsné hydrantové kohouty, zajistí družstvo pro dotčené SA cenu opravy.

Se zápisy předány plány revizí a kontrol na rok 2015. Zatím vytištěno bez termínů výměn vodoměrů, které právě v lokalitě Přeštice dokončuje instalatér p. Matějka a termíny ještě nejsou zavedeny v systému Domus. Po jejich zavedení, bude případně u domů, kde nastane termín výměny v roce 2015, výpis znovu vytištěn, včetně tohoto termínu a zaslán příslušné SA.

**Zákonné povinnosti – průkazy energetické náročnosti (PENB), indikátory topných nákladů (ITN)**

Se zápisy předány průkazy energetické náročnosti budov, včetně tiskopisu pro převzetí PENB samosprávou, který je nutné vrátit podepsaný zpět na družstvo. Na tiskopis je možno uvést případné připomínky k průkazu. Družstvo zajistí reklamaci průkazu v záruční době. Po jarních aktivech zpracuje technický úsek ještě srovnávací tabulku pro přehledné porovnání výsledků průkazů dle jednotlivých domů. V ostatních lokalitách jsem již řešili reklamace drobných nesrovnalostí, například v popisu technického stavu domů apod.

Druhý originál PENB je založen na SBD, bude ještě rozeslána elektronická verze PENB na SA a SVJ. Vzhledem k připravované novele energetického zákona zřejmě dojde od poloviny letošního roku ke změně, kdy vlastníci prodávající nebo pronajímající byt budou nuceni překládat PENB pouze v originále, nebo v úředně ověřené kopii. Matrika na MěÚ Přeštice nám potvrdila, že průkazy bude bez problémů ověřovat.

Montáže ITN byly společností TECHEM, až na jeden nepřístupný byt, provedeny aktuálně již ve všech domech, kde tato povinnost vznikla. Zbývá dorešit přemontáže dosluhujících ITN, které jsou v provozu již 11. rok (domy čp.983-4, čp.1051-2, čp.105-4, čp.1059-1060 a čp.1061-2). Samosprávám budou zaslány nabídky společností INMES a TECHEM. V případě, že se SA rozhodne pro změnu společnosti poskytující rozúčtovací služby je nutno podat společností INMES výpověď do 30.6.2015 z důvodu půlroční výpovědní lhůty. Pokud SA schválí nabídku stávající společnosti INMES proběhnou přemontáže ITN do 30.6.2015.

**Programy stát. podpory na opravy a rekonstrukce bytových domů**

Program „Panel 2013 +“ je nabízen i v roce 2015 za stejných podmínek. Jedná se o dotaci úrokové sazby (při splnění požadavku na komplexnost oprav). Podrobnější informace případně podá technický úsek.

Program „Zelená úsporám“ bude pro bytové domy v roce 2015 spuštěn jen pro lokalitu Praha, jelikož by tato lokalita nesplnila podmínky pro čerpání evropských dotací, které budou určeny pro oblasti s nižšími příjmy. Pro ostatní části republiky bude připraveno čerpání dotací na opravy bytových domů snad v roce 2016.

## **10. Různé**

**Akce „Zdravé město Přeštice“** – veřejné fórum již proběhlo v úterý 17.března. Přestože družstvo poslalo včas e-mailem pozvánku, opět malá účast ze strany zástupců SA a SVJ. Proto se nepodařilo prosadit problematiku bytových domů (až na 7. místě rozšíření parkovacích míst ve městě, na 9. místě zpracování koncepce městské zeleně, na 10. Místě pak dokončení městského kamerového systému). Další možností je aktivní účast v následné anketě, která bude probíhat do 15.4.2015 !!

Upozornění na projednávání **změn územních plánů** – Merklín (5.5. na MěÚ Přeštice), Horšice (možnost nahlédnutí na OÚ Horšice)

**Srovnání spotřeby tepla u CZT** – dnes předány přehledy vypracované p.Fořtovou

**Instalace kamerových systémů v budovách** – pokud se prokáže, že v domě dochází k poškozování majetku (doloženo šetřením Policie), nemusí být souhlas všech bydlících. Kamera ale nesmí zabírat prostor, kde se pohybují všichni (vstupní prostor). Existují kamerové systémy např. do výtahů, které nemusí být napojené na centrální pult apod. (mají vlastní čipovou kartu, ze které se stáhne záznam v případě poškození výtahu).

## **11. Diskuze:**

**p.Zoubek, Pce 989-990** – žádá o včasné zaslání zápisu z dnešního jednání, aby mohl svolat schůzi SA.

- zda má družstvo také nějaká „významnější pasiva“ (nesplacené závazky) ?

p.Majer – zápis se pokusí dodat do konce příštího týdne, výši nesplacených závazků zjistí a uvede do zápisu.

**Doplněno do zápisu:** nesplacené bankovní úvěry celkem 32,717.854,- Kč, z toho 9,35 mil. Kč úvěry na družstevní výstavbu a 23,37 mil. Kč úvěry na opravy a rekonstrukce (pro 16 objektů). Zajištění je vždy zástavou

dotčených budov. Dále pak k 31.12.2014 nezaplacené faktury ve výši 2,128.611,- Kč (např. k 28.2.2015: 498.756,- Kč). Jiné závazky družstvo nemá.

p.Červený, Pce 1048-9 – *jakým způsobem řeší město likvidaci holubů, zda je možné řešit individuálně ?*

p.Majer – likvidaci holubů (tzv. snížení populace) zajišťuje na náklady města již asi třetím rokem odborná firma. Odchytná klec je nyní na střeše budovy Červenkova 1063-5. Lze také instalovat ochranné sítě na lodžie, drátové systémy na střechy a okapy. Družstvo nechá vypracovat cenové nabídky na montáž ochr.sítí pro všechny typy panelových domů. Lze prohlédnout na SA Tř.1.máje 1053-4 (náklady asi 15 tis.Kč/vchod).

p.Lišková, Merklín 376 – *jak bude pokračovat jednání se ZD Merklín (odkup pozemků pod bytovými domy) ?*

p.Hranáč – minulý týden obdrželo družstvo zamítavou odpověď na naší poslední nabídku. Svoji představu o ceně neuvedli. Stejně tak zamítli zřízení věcného břemene.

p.Majer – proto je důležité připomínkovat nový územní plán (příjezdová cesta by měla být vedena jako veřejná komunikace) hlavně pro další jednání na zřízení věcného břemene průchodu a průjezdu.

p.Hrabě, Pce 974-5 – *existuje nějaká norma na posouzení rozdílů mezi bytovými vodoměry a hlavním ?*

p.Majer – žádná norma neřeší, praxe ukazuje, že odchylka do 20 % nemusí indikovat vadný hlavní vodoměr. Družstvo proto doporučuje reklamovat hlavní vodoměr až při rozdílu přes 20 %. Přezkoušení ve státní zkušebně stojí cca 2.000,- Kč + montážní práce. Pokud se prokáže chybné měřidlo, hradí náklady přezkoušení ČEVAK. Oprava dodaného množství (vodné a stočné) se provádí jen za poslední fakturační období, tj. jen čtvrtletí. Platnost ověření hlavního vodoměru je 6 let.

p.Šobr, Pce 1088-9 – *jak dlouhá je platnost průkazu energetické náročnosti ?*

p.Hranáč – platnost je podle zákona 10 let, pokud nedojde ke změně opláštění budovy (změna nad 1/4 plochy). Vychází se ze skutečného stavu pláště, neposuzuje se spotřeba energií. U bytových domů není povinnost vyvěsit na veřejných místech.

Sikyťová, Pce 923 – *zda bude prostřihán jehličnatý strom u jejich bytovky a zda město zajistí ostřihání živého plotu u vstupu a úklid listů z podzimu ?*

p.Majer – žádost družstva o porážení stromu byla zamítnuta, požádáme o prořez (samospráva projedná nejprve na čl.schůzi), stejně tak požádáme město ve věci zajištění údržby zeleně.

p.Štichová, Pce 1116 - 1117 – *žádá o zaslání projektové dokumentace na rekonstrukci odsávání.*

- *chtěla by zjistit, zda se připravuje realizace parkoviště za bytovkami ?*

- *bylo by možné změnit komunikaci u stávajícího parkoviště na jednosměrnou ?*

p.Majer – město má připravený projekt na stavbu parkoviště, příprava pak byla zastavena po schůzce s občany, kteří si odmítli parkovací místa koupit. Na veřejném fóru „Zdravého města“ se dostalo mezi 10 témat také rozšíření parkovacích míst, jet tedy třeba tento bod podpořit v následné anketě. Možnost změny komunikace na jednosměrnou družstvo projedná s městem.

p.Hrabě, Pce 974-5 – *žádali o prořezání třešni. Bylo jim p.Duchkem z města odpovězeno, že počkají na jaro, aby se vidělo, které větve jsou suché, tak ty se pak prořežou. Dále uvedl, že město bude povolovat kácení stromů až po provedení pasportizace veškeré zeleně.*

p.Majer – pasportizaci zeleně měl zajistit ing.Duchek do konce února, pak měla následovat koncepce údržby. Bohužel zatím není splněno. Družstvo bude prořezy urgovat.

p.Stehlíková, Pce 1061-2 – *jak to vypadá s ubouráním přístřešku na popelnice, aby bylo možné opravit zatékání do sklepů ?*

p.Hranáč – družstvo bohužel ještě město o ubourání zděného přístřešku nepožádalo, přislíbeno zajistit s nástupem nového technika.

p.Lišková, Merklín 376 – *jak bude pokračovat příprava revitalizace jejich domu ?*

p.Majer – přislíbil účast zástupců družstva na schůzi samosprávy, důležité je zajistit účast p.Krse, se kterým se musí projednat možnost zástavy bytového jednotky ve prospěch družstva nebo banky.

p.Vohradská, Pce 1042-3 – *má již družstvo vzorové stanovy pro SVJ, lze požádat o právní pomoc při přípravě ?*

p.Majer – předal vzor stanov pro dříve založená SVJ, ještě je zašle v elektronické verzi. Návrhy na úpravy a doplnění od SVJ nechá družstvo posoudit právníkem.