

# Z Á P I S

## z aktivu předsedů samospráv konaného ve středu 11. 11. 2014 v 17:00 hod

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

Přítomní : dle prezenční listiny

### Program :

- 1./ Podzimní schůze SA a SVJ - chybějící zápisy, volební jarní SD (předs. SA, delegáti ...)
- 2./ Hospodaření družstva za 1-9/2015 – volné finanční prostředky družstva
- 3./ Hospodaření samospráv za 1-9/2015 - fond oprav, ostat.provozní náklady, fond BH
- 4./ Dlužníci z nájemného a vyúčtování služeb, přidělování uvolněných bytů
- 5./ Vývoj legislativy v oblasti bydlení (NOZ, ZOK, OSŘ .....)
- 6./ Informace bytového úseku
  - převody bytů do osob.vlastnictví, založení SVJ (SBD jako statutární orgán SVJ)
  - přizpůsobení stanov a názvu již vzniklých SVJ (vzor SČMBD)
  - portál POSCHODECH (náhrada služby WEBDOMUS)
- 7./ Informace economic. úseku -
  - funkcionářské odměny a HV družstva, správní poplatek
  - navýšení min.mzdy od 1.1.2016 (obsluha kotelen atd.)
  - pojištění budov (pojištění odpovědnosti domácnosti, likvidace pojistných údalostí – asistenční služba)
  - vyúčtování tepla a TV po 1.1.2016 (novela vyhl. č.372/2001)
- 8./ Programy stát. podpory na opravy byt.domů - „Panel 2013“, IROP
- 9./ Informace tech.úseku -
  - nová legislativa (plynové kotle, PENB)
  - indikátory top.nákladů (termíny a ceny)
  - příprava na zimní období (posypová sůl .....)
- 10./ Různé – podle lokality (Přeštice – příprava nového strategického plánu rozvoje města)
- 11./ Diskuze

### 1. Podzimní schůze samospráv a SVJ

Schůze na SA provést do : 31.12.2015

Zápisy zaslat na družstvo do : 15.1.2016

**Předepsané tiskopisy zápisů** na schůze SA a SVJ včetně vyznačeného hospodaření - obdrželi dnes předsedové. Vzorový zápis je také ke stažení na webových stránkách družstva.

**Zápisy z jarních schůzí SA nedodali:** Pce 961-3, 981-2, 1113 a Merklín 377. Pokud se schůze nekonaly, měly by tyto SA svolat podzimní schůze a podat zde informace i z jarního programu.

**Evidenci bydlících dosud nepředali:** Pce 915-916, 961-3, 983-4, 1051-2 a 1113.

**Shromáždění delegátů v r. 2016 bude volební:** nejprve předs.SA, delegáti, pak na SD představenstvo (12 členů + 2 náhradníci) a kontrolní komise (5 členů + 2 náhradníci).

### 2. Hospodaření družstva za I. až IX./2015

**HV zatím:** + 750 tis. Kč (roční plán: + 1.136 tis. Kč), předpoklad na konci roku: zřejmě nižší než plán.

Z HV 2014 na SA rozděleno do FO: 681 tis.Kč, z toho pronájmy 655 tis.Kč (vloni 732 tis.Kč, z toho pronájmy 608 tis.Kč), do FO zbývá jen 26 tis.Kč,- Kč na ostatní SA (vloni 124 tis.Kč)

**Plánované opravy na správě:** nábytek TÚ za 130 tis.Kč (již provedeno), nové auto OCTAVIA za 417 tis.Kč, další drobná údržba cca 110 tis.Kč (malování, osvětlení průjezdu a chodby, úpravy podhledů kanceláří - dvířka)

**Objekt Hlávkova čp. 22** – zpracován pasport stavby pro přípravu případného prodeje

**Volné fin. prostředky:** nyní 108,7 mil. Kč (na jaře 105, na podzim 2014: 99,7 mil.Kč), na BÚ jen cca 5 mil. Kč (nyní sazba jen 0,05 % p.a., vloni 0,1 %), na spoř.úctu ČSOB pak 28 mil. Kč (sazba 0,25% p.a. – vloni: 0,5%). Úroky u všech druhů vkladů stále klesají ! Největší propad výnosů – státní dluhopisy ČR.

Na jaře 2016 končí 2 TV vklady (2 x 10 mil.Kč u J&T Banka), dle aktuál. nabídky sazby již jen pod 2 % p.a.

**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. Výnosy z úložek za rok 2014: **1,97 mil. Kč hrubého**

**Výnosy FTVE:** roční výnosy cca **100 tis. Kč ročně.**

**Dodavatelé energií:** pro plynové kotelny na rok 2016 opět „Lama energy“ za cenu 662,-Kč/MWh (v r.2015 a 2014: 748,-Kč (v roce 2013: 736,-). Cena elektřiny v kotelnách na r. 2016 mírně nižší (viz ceník).

Odměna za spolupráci od SČMBD: 79 tis. Kč, za reklamu: 109 tis. Kč, **celkem: 188 tis. Kč** (vč. DPH)

**Elektřina na schodiště** – na jaře uzavřena opět smlouva s 2 letým závazkem u XEnergie (odměna 500,- Kč/odb.místo = **197.230 Kč vč. DPH**)

Odměna za spolupráci – pojištění SČMBD: **138 tis. Kč** (v r.2014)

**Náklady stř. správy:** dle rozboru ekonomky cca 200,- Kč/byt/měsíc, z toho 50 % pokryje poplatek na správu (95,- Kč u nájemců, 110,- Kč u vlastníků), 25 % pak další poplatky (převod dr.podílu, zapůjčení bytu, převod bytu do OV atd.) a bonusy (energie, pojištění, FTVE, revize hydrantů atd.), zbývajících 25 % pak výnosy z úložek. Pokud nedojde k zásadnímu propadu z těchto příjmů, není uvažováno o zvyšování správního poplatku.

## **Diskusní příspěvky ing. Lva z Dobřan na jarním shromáždění:**

- klesající odměny předs. SA – není pravda, od roku 2004 odměny pravidelně navyšovány min. o inflaci
- výplata funkcionářských odměn podle výše HV – vysvětleno, že bytové družstvo není výrobní podnik, cílem není co nejvyšší zisk a následně pak zbytečně vysoké daňové odvody (důležité je pokrýt náklady)

### **3. Hospodaření samospráv za I. až IX./2015**

Stavy fondů oprav předepsané v zápisech, stejně tak provozní hospodaření a fond bytového hospodářství.  
**Pce 979-980 a 983-4:** do konce roku 2015 ještě III. etapa odstranění bezpečn. rizik výtahů

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

**DL.nájemné** v měsíci nyní cca 860 tis.Kč (vloni 700, předloni 550). Z toho čl. nájemci 375 tis. Kč, (vloni 340, předloni 300) a vlastníci 415 tis. Kč (vloni 330, předloni 250), SVJ na účtu SBD: 72 tis.Kč (vloni 26) - viz soupis.

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

**Vyloučení:** v r.2014 vyloučena Kubešová Andrea (Pce 922, 1+2), účinnost 11.8.2014. Požádala o zrušení rozhodnutí o vyloučení nebo další užívání bytu. Obdobně – Woller Petr (Pce 1062) vyloučen v r.2013 – zatím ponecháno užívání (bez nájemní smlouvy), u obou běží úspěšně exekuce.

**Volný byt v Merklíně 377, 1+2:** konečně prodán 395 tis.Kč (očekáváme platbu z úvěru, pak přidělení bytu)

**Insolvence (oddlužení):** Randa-Blovice, z přihlášených 680 tis.Kč (včetně příslušenství) soud přiznal v rozvrhu 217 tis.Kč (jistina 112 tis.Kč, od ins.správce již uhrazeno 168 tis.Kč, tj. 56 tis.Kč na poplatky z prodlení)

**Největší dlužník: Hlinka, St.Plzenec (vlastník)** – nyní již 200 tis. Kč, v insolvenční přihlášení dříve 184 tis.Kč (vše uznáno), čeká se na rozvrh z prodeje majetku (konkurz, oddlužení nebylo povoleno).

**Vlastníci** – složitá vymahatelnost oproti nájemcům (plat.rozkaz nebo rozsudek, exekuce, dražba, insolvence atd.). **Doporučení SVJ – vytvářet rezervní fondy !!**

**Dlužníci otop, vodné a služby za r.2014:** jen 1.089,- Kč (vloni 55.934,- Kč), + 12.496,- Kč za předchozí období (2009 až 2013)

### **5. Vývoj legislativy v oblasti bydlení**

SČMBD připravil v květnu návrhy na novelizaci nové legislativy (NOZ, ZOK) – cca 30 paragrafů včetně textu úpravy a zdůvodnění pro jednání s poslanci a vládou (asi projde zatím jen 8 úprav). Zřejmě projde změna § 731 ZOK (souhlas všech členů družstva při změně stanov)

**Trvalá snaha SČMBD:** např. jednání u JUDr. Tejce (předs. ústavně právního výboru PS ČR) - NOZ, ZOK, OSŘ atd. Nyní také smlouva s firmou provádějící tzv. „lobing“ – první úspěch (možnost vyplácet odměny členům statut.orgánu BD, kteří jsou v evidenci úřadu práce bez hrozby ztráty výplaty podpory).

### **6. Informace bytového úseku**

**převody bytů do osob.vlastnictví** - z celkového počtu 2457 družstevních bytů již převedeno 64 % (v Přešticích pak 49 %, nejvíce ve St.Plzenci – 92 %). SBD spravuje 3.046 bytů.

**sledování vzniku SVJ dle z.č.72/1994 a z.č.311/2013** – předseda připomněl povinnost založit SVJ u těchto domů: Pce 952-3, 961-3 (podle z.č.72), Pce 1099-1100 a Merklín 300 (podle z.č.311),

**Odhad počtu bytů, kdy dojde k poklesu družstva pod 25 % nebo 50 % (ovlivněno velikostí bytů):**

Přeštice čp.922 (5 bj), čp.943-4 (3 bj), čp.979-980 (4 bj), čp.981-2 (3 bj), čp.983-4 (1 bj), čp.989-990 (2 bj), čp.1057-8 (3 bj), čp.1114-1115 (3 bj), Horšice 113-114 (3 bj).

SVJ lze založit dobrovolně i dříve – např. kvůli poskytnutí úvěru na opravy, **ale jen souhlasem všech vlastníků !**

#### **právní předpisy:**

**blokační ust. NOZ (§ 1198)** – již 2 případy na KN Plzeň-město (odmítnutí vkladu, pokud není založeno SVJ)

**vzor stanov pro SVJ** – nyní je od SČMBD i pro SVJ vzniklá do 1.1.2014 (dnes předán dotčeným SA).

**změna stanov SVJ vzniklých dle z.č.72/94 Sb.** – dle rozsudku Vrchního soudu z 28.7.2015 není nutné provádět změnu stanov formou notářského zápisu (pokud není povinnost ve stávajících stanovách). Měly by to respektovat všechny rejstříkové soudy. Úspora poplatku 2 tis.Kč na OR.

Povinnost přizpůsobit název (do 31.12.2015 - „společenství vlastníků“) stanovy SVJ pak do 31.12.2016 !!

**SBD jako statut. orgán SVJ** – není střet zájmů, nutné odsouhlasit výši úplaty na shromáždění SVJ

**Nová povinnost SVJ:** zveřejňovat účetní závěrku v OR,

Nový výklad k uplatňování DPH u správního poplatku pro SVJ, kde má BD ještě nájemní byty – nyní bez DPH.

**POSCHODECH místo WEBDOMUS** – dnes předány informace od p. Mikšátkové (příloha u zápisu – 1 list)

### **7. Informace ekonomického úseku**

**Zákon č.104/2015 Sb. (novela z.č.67/2013 Sb. „o službách“):** § 6 – pokud je povinnost instalovat IRTN, není možné se dohodnout na jiné metodě rozúčtování na byty (bez IRTN). Sankce při odmítnutí instalace měřidel, neumožnění odečtů nebo neoprávněného ovlivnění měřidla – jednotně trojnásobek průměru spotřební složky

**Vyhláška č.269/2015 Sb. (rozúčtování nákladů tepla a TV po 1.1.2016):** změna limitů pro maximální odchylky od průměrné spotřeby nákladů tepla (dříve +/- 40 %, nyní - 20 %, + 100 %), dále pak rozšíření možnosti pro stanovení základní a spotřební složky (nyní 30 až 50 %) a spotřební složka (50 až 70 %).

SVJ musí rozhodnout o případné změně do konce roku. Hranice základní složky 30 % pak jen na základě energetického auditu a jen u kompletně revitalizovaných objektů (MMR vydá ještě metodický pokyn).

Připomínka od účetní paní J. Fořtové (EÚ):

- inventura osob dle měsíců (nutné aktualizovat dle skutečnosti !)
- odečty vodoměrů, plynoměrů a elektroměrů v kotelnách na konci roku (do 5.1.2016 hlásit telefonicky na EÚ !)
- IRTN osazené během roku: SVJ musí rozhodnout o způsobu rozúčtování (podílově nebo podle IRTN celý rok), u družstevních domů rozhodne představenstvo – pokud byla montáž do 30.3.2015, pak celý rok dle IRTN

**Minimální mzda:** od 1.1.2016 zvýšení z 54,80 Kč na 58,70 Kč/hod (z 9.200 na 9.900 Kč měsíčně)

**Pojištění budov** – připomenutí asistenční služby, případné doplnění samolepky s kontaktem na vstupní dveře  
**Odpovědnost domácnosti** – postupně pojištěny další SA a SVJ (v OK Přeštice již 19 domů, celkem již 48 % domů). Připomenuty stručně podmínky: 85,- Kč/bj/rok (7,10 Kč/bj/M). Podklady pro nepojištěné SA u zápisu. (podrobnosti – EÚ, paní Bradová, tel: 377 982 643, + webové stránky družstva)

## **8. Programy státní podpory na opravy bytových domů**

1) **Panel 2013+:** beze změn (zvýhodněný úvěr od SFRB) podrobnosti na stránkách: [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)

2) **Nová Zelená úsporám:** pro zateplování bytových domů jen v Praze

3) **Integrovaný regionální operační program (IROP):** přímé dotace na snižování energetické náročnosti budov z prostředků ČR a EÚ. Vyhlášení 1. výzvy v XII./2015, termín na podání žádostí do VI./2016, dokončení akcí do 30.9.2018 (připravena cca 20 mld. Kč). Podrobnosti: <http://www.dotaceeu.cz/irop>.

Další informace poskytne TÚ - pan Hranáč (tel: 377 981 254)

## **9. Informace technického úseku**

**Problematika plynových kotlů (změny od září 2015)**

Od 26. 9.2015 musí být spotřebič označen energetickým štítkem A++ až G. K tomuto datu byla rovněž ukončena výroba nekondenzačních kotlů napojených do komína (s výjimkou kotlů s výkonem do 10 kW pouze pro topení a do 30 kW s průtokovým ohřevem TV a nekondenzačních kotlů v provedení „turbo“, tj. s odvodem spalin obvodovou stěnou nebo střechou).

Pro kotle o výkonech nad 70 kW a do 400 kW je stanoven požadavek na užitečnou účinnost při 100 % jmenovitého tepelného výkonu minimálně 86 % a při 30 % výkonu na 94 % (vyhoví pouze kondenzační kotle).

**Průkazy energetické náročnosti budovy (změna pravidel od 1.7.2015 v zákoně č. 406/2000 Sb.)**

- PENB nebude vyžadován u prodeji a pronájmů budov do roku 1947,
- realitní kanceláře jsou odpovědné za zveřejnění energ. třídy v inzerátech (pokud průkaz není, uvádí se tř. G),
- PENB lze nahradit v případě, že vlastníku bj. nebyl na písemné vyžádání předán od SVJ, vlastník pak dokládá vyúčtováním dodávek energií za 3 období,
- povinnost zpracovat PENB pro bytové domy v dalších termínech je zrušena.

**IRTN – první montáže a přemontáže**

Osazení IRTN je dle novely energetického zákona stále povinné. U prvomontáží vyzván dodavatel k předložení úpravných koeficientů polohy místností. Ty budou následně předány SA a SVJ ke schválení.

Další informace k těmto 3 bodům poskytne TÚ - pan Hranáč (tel: 377 981 254)

**Revize požárních vodovodů, požární prohlídky, kontrola plynovodů**

Se zápisy dnes předány revizní zprávy hydrantů a požárních prohlídek za rok 2015. Zajistit odstranění závad, případně možno objednat přes SBD.

**Příprava na zimní období**

- provést kontrolu uzavření sklepních oken a funkčnosti uzávěrů stoupaček
- nabídka dodání posypové soli (25 kg balení za 149,- Kč + podíl nákladů na dopravu). Žádanky doručit družstvu do 1.12.2015, rozvoz proběhne ve čtvrtek 3.12.2015.

**Rušení televizního signálu pozemního digitálního vysílání**

Dnes u zápisu předán návod jak postupovat při rušení televizního signálu s kontaktem na Český Telekomunikační úřad (ČTÚ), odbor pro Západočeskou oblast (Husova 2727/10, pošt. přihrádka 273, 305 73 Plzeň, telefon: 377 925 911, fax: 377 236 693)

Dále poskytnuta informace na možné prověření rozšíření STA o další multiplexy. V případě zájmu SBD zajistí kontrolu STA odbornou firmou a nacenění doplnění multiplexů (jeden multiplex. cca 3 až 5 tisíc Kč).

## **10. Různé**

**Nový strategický plán rozvoje města** – předseda vyzval k aktivní účasti na přípravě nového plánu (nejprve vyhodnocení původního plánu, pak anketa občanů s možností podávat náměty). Uvedl pracovní skupiny.

**„Klikací rozpočet“** – od 1.12.2015 bude tato nová aplikace zpřístupněna na webu města (rozpočet města, čerpání výdajů a plnění příjmů). Vstup do aplikace přes odkaz v sekci „Samospráva“ – v části „Hospodaření města“.

**Posílání důležitých upozornění formou „sms“** – možno zajistit na webu města Přeštice - na <http://www.prestice-mesto.cz/infokanal-prestice> (info o uzavírkách, přerušeni dodávky elektřiny atd.)

## **11. Diskuze:**

p.Květoňová, Pce 943-4 – kdo hradí náklady spojené s přemontáží IRTN při výměně radiátoru, pokud se nejednalo o havárii, ale výměna 40 let starého tělesa proběhla na žádost uživatele bytu ?

p.Majer – přemontáž IRTN by měla být hrazena z fondu oprav.

p.Štauberová, Pce 1059-1060 – kdy přijede firma zajišťující přemontáž IRTN u nich na SVJ po havárii v bytě ?

p.Hranáč – po demontáži starého a montáži nového radiátoru. Zjistí, zda je již nahlášeno a objednáno. Dle smlouvy by měly zajistit výměnu asi do 2 týdnů od objednání.

p.Křenková, Pce 979-980 – kdy bude provedena montáž IRTN v bytě po paní Naxerové ?

p.Hranáč, p.Jeslínek – firma TECHEM již obdržela kontakty na správce dědictví (MUDr. Naxera), který má od bytu klíče. Bude opět zaurgováno, náklady tepla budou doúčtovány zřejmě průměrem.

p.Štauberová, Pce 1059-1060 – SVJ kontaktovala firma ČETES se žádostí o zpřístupnění společných prostor k montáži optického kabelu. Prý mají souhlas k činnosti na území a na zařízení města (vyhráli soutěž).

p.Majer – není mu známo, že by tato firma oslovila město, optickou síť města využívají jiné dvě společnosti. Požádal o zaslání předložené smlouvy.

p.Stehlíková, Pce 1061-2 – jak budou dále pokračovat práce spojené s demolicí zděného popelnicového přístřešku u štítu jejich budovy (demolice betonové desky, přeložky kabelů) ?

ing.Prokop – dnes jednal na MěÚ, má souhlas vybourat základovou desku v nezbytném rozsahu pro provedení výkopových prací u štítu za účelem opravy hydroizolace. Bylo zjištěno, že základová deska pod přístřeškem byla provedena se sklonem směrem ke štítu, není zřejmé, zda jsou deskou zakryty i kabely ČEZ u pilířku. Na demolici desky musí sehnat větší techniku. Doporučuje zjistit, zda stavba byla provedena podle projektu, případně požadovat na městě spoluúčast na opravě izolace.

p.Jeslínek – termín na provizorní přemístění pilířku bude znám co nejdříve (ověří). V rámci vypnutí elektřiny by se mohly dokončit bourací práce betonové desky u pilířku ČEZu.

p.Hranáč – družstvo zajistí zaměření sklonu betonové desky za účasti zástupce města.

p.Štauberová, Pce 1059-1060 – budou se následně řešit i zbývající dva přístřešky u čp.1057-8, 1059-1060 ?

p.Hranáč – také u těchto dvou bytových domů je problém se zakrytými kabely ČEZu žel.betonovu deskou.

p.Majer – vyčkáme na podnět společnosti ČEZ, pokud by SVJ chtělo zbourat, doporučuje projednat požadavek na shromáždění vlastníků se zdůvodněním (příprava revitalizace - zateplení štítu, oprava izolace sklepů atd.)

p.Kastnerová, Pce 1053-4 – jak budou probíhat odečty nově instalovaných IRTN v jejich SA ?

p.Hranáč – indikátory s radiovým odečtem se odečítají dálkově bez potřeby přístupu do bytu. Až případně kontrolní odečet např. v rámci reklamace probíhá v každé místnosti bytu jako dříve. Odečty probíhají v lednu.

p.Majer - IRTN mají v paměti uloženy odečtené hodnoty po dobu 2 let právě pro případ reklamace.

V Prešticích: 3. 12. 2015

Jaroslav Majer  
předseda představenstva