

Z Á P I S

z aktivu předsedů samospráv konaného ve středu 6. 4. 2016 v 17:00 hod

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

Přítomní : dle prezenční listiny

Program :

- 1./ Shromáždění delegátů 2016 – volba delegátů, členů výboru SA, členů obvodových komisí, volby členů představenstva a kontrolní komise
- 2./ Hospodaření družstva za 1÷12/2015, plán 2016, volné finanční prostředky družstva a alternativy jejich zhodnocování
- 3./ Hospodaření samospráv za 1÷12/2015 - fond oprav, ostatní provozní náklady, fond BH
- 4./ Dlužníci z nájemného a vyúčtování služeb, přidělování uvolněných bytů
- 5./ Vývoj legislativy - návrhy na změny zákonů v oblasti bydlení (NOZ, ZOK, OSŘ, EŘ, IZ ...)
- 6./ Informace bytového úseku - založení společenství vlastníků (stanovy a další pravidla SVJ), změny stanov a úprava názvu SVJ
- portál „POSCHODECH“
- 7./ Informace economic. úseku - pojištění budov (pojištění odpovědnosti domácnosti - poznatky)
- předání ročního vyúčtování dle zákona č. 67/2013 Sb.
- 8./ Informace tech.úseku - doporučené opravy a rekonstrukce (účelné čerpání fondu oprav)
- zákonné povinnosti - průkazy energ.náročnosti, IRTN apod.
- nové stanovisko Úřadu pro ochranu osobních údajů k instalaci kamerového systému v bytových domech
- programy státní podpory na opravy a rekonstrukce byt.domů
- 9./ Různé – podle lokality (Přeštice – tvorba nového strategického plánu rozvoje města, připravovaná rekonstrukce CZT, údržba zeleně)
- 10./ Diskuze

1. Shromáždění delegátů 2016 a jarní schůze SA a SVJ

Termín SD: čtvrtek 26. 5. 2016 od 18:00 hodin, sál KKC Přeštice na náměstí

Program: hospodaření, plán 2016, **volby** představenstva (12 + 2) a kontrolní komise (5 + 2). Také námítky 2 vyloučených členů proti rozhodnutí představenstva o vyloučení (viz. informace o dlužnících)

Za Přeštice navrzeni do představenstva stávající členové: ing. Petr Prokop, Václav Zoubek, Jaroslav Majer.

Do kontrolní komise: Hana Stehlíková (stávající místopředsedkyně). Nebude již kandidovat dlouholetý předseda KK pan Karel Jukl.

Do zápisu uvést vyjádření SA k navrženým kandidátům (souhlas, nesouhlas apod.)

Pozvánky: obdrží delegáti **zvolení nově na jaře 2016** nejpozději 15 dní předem (tj. kolem 10.5.) Doporučeno zvolit také náhradníka delegáta.

Schůze na SA provést do: 4. 5. 2016, zápisy doručit nejdéle do 6. 5. 2016 !! Předepsané tiskopisy zápisů s vyznačeným hospodařením obdrželi dnes předsedové. Vzorový zápis ke stažení také na webu družstva.

Minimálně jednu schůzi neprovedly v roce 2015 tyto SA: Pce 961-3, 1113 a Merklín 377. Předsedům těchto SA bude krácena roční odměna vyplácená družstvem o 50 %.

2. Hospodaření družstva za I. až XII./2015, plán 2016

HV celkem: po účetní závěrce 1,078.564,80 Kč, po zdanění: + 810.664,80 Kč (plán 2015: + 1.129 tis. Kč)

plán 2016: předběžně připraven návrh na + 670 tis. Kč (podklady včetně návrhu na rozdělení zisku obdrží delegáti s pozvánkou). HV a účetní audit bude projednávat KK a EK 27.4.2016 za účasti auditora.

Investice na správcích: v r. 2015 v plánu 110 tis. Kč, skutečnost 95 tis. Kč. V roce 2016 je plánováno 50 tis. Kč (odkanalizování dešťového svodu garáže č.1, opravy vrat garáže č.2 a zateplení vrat dílny, sedačky a stolky na chodbě čp.23). Zateplení části střechy nad schodištěm čp.23 zaúčtováno ještě do r.2015.

Volné fin.prostředky nyní nárůst na 116,8 mil. Kč (na podzim 108 mil.Kč), na BÚ jen cca 5 mil. Kč (sazba jen 0,05 % p.a.), na spořicímu účtu pak 25 mil. Kč (sazba 0,15 % p.a.). Vklad u ČSOB AM snížen na 13 mil. Kč (rapidní pokles výnosů úložek u převážně státních dluhopisů ČR, průměrný výnos v r. 2015: jen + 0,05 % p.a.)
Dle smlouvy ponechány zajištěné fondy s danou splatností v letech 2019 a 2021 v objemu cca 6,35 mil. Kč.

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. Kč, 2015: 109 mil. Kč

Jiné alternativy zhodnocení:

FTV elektrárna (investice v r.2012: 1,26 mil. Kč). Plánovaný výnos za rok 2015: 100 tis. Kč. Roční výnos za rok 2015: 114 tis. Kč. Po odpočtu nákladů za distribuci a likvidaci je čistý výnos **105.686,- Kč**.

Dodavatelé energií: pro plyn, kotelny na r. 2016 Lama energy - cena plynu: 662,- Kč/MWh (v r.2013: 736,-, 2014: 748,-, 2015: 748,-), mírné snížení ceny elektřiny v kotelnách. Nyní již plyn na rok 2017: 502,- 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)

za r.2016 (SČMBD 47.270,-Kč + Lama 70 tis.Kč = 117.270,- Kč bez DPH) – dle spotřeby Elektřina schodiště ... družstvo již obdrželo nabídku X-Energie pro r.2017 na další 2 roky (v r. 2015 odměna 500,- Kč/od.místo = 197 tis.Kč)

Úvahy o možné **výstavbě sociálních bytů** (zatím není speciální zákon a programy na podpory na výstavbu)
Představenstvo doporučuje samosprávám investovat do zhodnocení majetku (rekonstrukce, opravy) – viz TÚ

3. Hospodaření samospráv za I. až XII./2015

Stavy fondů oprav předepsané v zápisech, stejně tak provozní hospodaření a fond bytového hospodářství.

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/M u 3+1) nebo na 20,- Kč/m² podlahové plochy.

4. Dlužníci z nájemného a vyúčtování služeb, přidělování uvolněných bytů

Dl.nájemné v měsíci nyní cca 660 tis. Kč. (na podzim: 860, vloni: 820, předloni: 640 tis.Kč). Z toho čl. nájemci 260 tis.Kč (vloni 415 tis.Kč předloni 345) a vlastníci 112 tis.Kč (vloni 354 tis.Kč předloni 270), SVJ s vlastním účtem: 290 tis. Kč.

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

V r.2013 vyloučen: P.W. (Pce 1062), účinnost 26.12.2013. Představenstvo ponechalo byt v užívání, ale z důvodu neplnění závazku (přestal platit v běžném měsíci) byl v lednu vyzván k vyklizení. Požádal o přehodnocení rozhodnutí s tím, že splatí nově vzniklé dluhy do 1 roku. Bude rozhodnuto po vyjádření SA.

V r.2014 vyloučena: A.K. (Pce 922), účinnost 11.8.2014. Také zatím nevyklizeno. Závazky plní - dluh se v tomto případě nezvyšuje, jistina díky výkonu exekuce již uhrazena.

V roce 2016 vyloučení dvou členů z důvodu neplacení:

Merklín 377 – manželé M.a Š. B. (61 tis. Kč), nyní již vše zapláceno, Nepomuk 481 – V.K. (8.397,- Kč), také nyní vše zapláceno. Oba podali námitky na SD proti rozhodnutí představenstva o vyloučení z družstva. Pokud vyrovnají veškeré závazky (chybí náklady právníka), může představenstvo zrušit rozhodnutí o vyloučení.

Volný byt - Merklín čp. 377 (1+2) přidělen za cenu 395 tis. Kč. Pokryta dlužná jistina ve výši 123.625,- Kč + poplatky z prodlení 222.279,- Kč (celkem poplatky: 612.207,- Kč).

Insolvence (oddlužení): M.R. (*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 72.934,- Kč)

Dlužníci otop, vodné a služby za r. 2014: jen 1.089,- Kč + 12.496,- Kč za předcházející období. Nyní již za r.2014: 0,- Kč, celkem pak: 11.278,- Kč.

5. Vývoj legislativy v oblasti bydlení – návrhy na změny zákonů v oblasti bydlení

Zatím žádná novela, SČMBD stále apeluje na prosazení změn právních předpisů zejména pak:

- **občanský zákoník (NOZ):** § 1195 a 1197 (převzetí úvěrů), § 1186 (přechod dluhů)

- **zákon o obch. korp. (ZOK):** § 748 (výše vypoř.podílu), § 731 (100 % souhlas u změny stanov), § 734 (umožnit výpověď dr.bytu)

- **novela OSŘ, EŘ, IZ** – řešení pohledávek BD a SVJ

Návrh změn připravený v poslanecké sněmovně obsahuje změnu § 731 ZOK (kvóta na změnu stanov)

6. Informace bytového úseku

převody bytů do osob.vlastnictví - z celkového počtu 2457 družstevních bytů již převedeno 65 % (v Přešticích pak 50 %, nejvíce ve St.Plzenci – 93 %). SBD spravuje 3.069 bytů. V r.2015 převedeno 41 bytů + 1 garáž.

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).

vzor stanov pro SVJ – k dispozici vzor od SČMBD (vzor A) i pro SVJ vzniklá do r. 2014.

zápisy změn do OR zatím nejsou osvobozeny, účast notáře při změně stanov není nutná (pokud není povinnost ve stanovách, další doporučená pravidla – domovní řád, pravidla pro rozúčtování služeb atd.

Povinnost přizpůsobit stanovy SVJ + název (musí obsahovat „společenství vlastníků“) do 31. 12. 2016 !

Připomenutá nová povinnost SVJ: zveřejňovat účetní závěrku v OR,

POSCHODECH – nabídnout u uživatelům bytů, nefunkčnost hlásit ihned na BÚ (p.Mikšátková)

7. Informace ekonomického úseku

Pojištění budov – připomenutí možnosti připojištění odpovědnost domácnosti – postupně pojištěny další SA a SVJ (v OK Přeštice již 20 domů, celkem již 50 % domů). Podklady pro nepojištěné SA u zápisu. (podrobnosti poskytne EÚ - paní Bradová, tel: 377 982 643, další podklady na webových stránkách družstva).

Vyúčtování služeb za r.2015 – nutno doručit do 30. dubna !! Vyplacení přeplatků na účet – oznámit p. Fořtové

8. Informace technického úseku

Plán revizí a prohlídek na rok 2016 :

- plán revizí a prohlídek předán se zápisy. Nově do plánu zavedena povinnost vypracování průkazů energetické náročnosti PENB

Zákonné povinnosti :

Průkazy energetické náročnosti budov - na podzimním aktivu podána neúplná informace. Dle aktuálního výkladu novely zákona č.406/2000 Sb. (o hospodaření energií) sice termíny pro vypracování PENB byly zrušeny, ale povinnost zpracování PENB rozšířena při prodeji nebo pronájmu ucelené části budovy, kterou je také družstevní byt (pronájem od družstva). Společnostím bez PENB proto zaslána informace o zákonné povinnosti. U družstevních domů čekáme na stanovisko MPO, kterého se domáhá SČMBD. Pokud se nepodaří získat stanovisko do konce dubna, rozhodne představenstvo o objednání průkazů u spol. PKV Build, která již potvrdila předběžnou objednávku.

IRTN - povinnost instalace IRTN splněna mimo 4 domů vytápěných uhelnými kotelnami bez možnosti regulace dodávky tepla. Pro dům v Čížkově vytápěný automatickým kotlem byla montáž IRTN objednána.

U bytových domů, kde v r.2015 proběhla prvomontáž IRTN společností Techem, budou ještě SA dodány ke kontrole koeficienty poloh místností rozhodně pro vyúčtování. Spol. Techem zatím přes urgence nepředala.

Nové stanovisko Úřadu pro ochranu osobních údajů k instalaci kamerového systému v BD :

V lednu 2016 vydal úřad stanovisko č.1/2016, kterým došlo k úpravě povinností při instalaci kamerových systémů do bytových domů. Stanoviskem rozděleny prostory v domech do dvou typů. U druhého typu, kterým jsou prostory u vstupních dveří do bytových jednotek, je souhlas všech bydlících vyžadován stále. U prvního typu prostor, kterými jsou prostory chodeb, schodišť, vchodových dveří, schránek, zvonků, obálky budovy a výtahů je vyžadována pouze ohlašovací povinnost bez nutnosti dokládání souhlasu všech bydlících (nutné ale doložit způsob nakládání se záznamem). Pokud úřad do 30 dnů po přijetí ohlášení nezhájí řízení, je možno kamerový systém bez dalšího instalovat.

Programy státní podpory na opravy a rekonstrukce BD :

Situace je stejná jako na podzim 2016. Program „Zelená úsporám“ jen pro bytové domy v Praze. Program „Panel 2013+“ stále ve formě zvýhodněného úvěru u SFRB (na r.2016 schváleno 630 mil. Kč, žádosti jsou stále přijímány). O dotaci z programu „IROP 2014-2020“ možno žádat na základě první výzvy do 30.11.2016. Podrobnější informace podá případným zájemcům technický úsek družstva.

Energetický regulační úřad - veřejná diskuse k navrhované tarifní struktuře :

Nová tarifní struktura nebyla od roku 2016 zavedena. Předsedkyně ERÚ rozhodla provést seznámení s názory občanů. ERÚ proto zahájila diskusní turné po celé ČR. K návrhu nové tarifní struktury mohou občané podávat podněty na e-mail: nts@eru.cz, nebo tel.: 236 071 400 do 30.6.2016. Poté ERÚ vyhodnotí podněty a návrh tarifní struktury zřejmě upraví tak, aby nebyla nevýhodná pro malé odběratele jako návrh původní.

Pomocí webové kalkulačky provedeno srovnání ročních nákladů elektřiny s tímto výsledkem:

- 1./ Budova 24 bj. – elektřina společných prostor (osvětlení): celková platba vyšší o 1.500,- Kč (nárůst 50 %)
- 2./ Budova 24 bj. – provoz výtahu a osvětlení: + 3.700,-Kč (nárůst 67 %)
- 3./ Kotelna 18 bj. – plynová domovní kotelna: + 565,- Kč (nárůst 8 %)
- 4./ Správní budova čp. 23 – kotelna: + 805,- Kč (nárůst 10 %)

Doporučeno SVJ, aby také využila možnosti podat podnět. Stejně tak mohou uživatelé bytů.

Doporučené opravy a rekonstrukce (účelné čerpání fondu oprav) :

U dnes předaných zápisů přiložena informační tabulka s přehledem doporučených oprav a orientačními cenami. Pokud budou mít samosprávy a SVJ zájem, technický úsek zajistí nabídky pro přípravu plánu oprav.

9. Různé

Nový strategický plán rozvoje města – předseda připomněl možnost aktivní účasti na přípravě nově zpracovávaného plánu (na konci pololetí bude vyhlášena anketa občanů s možností podávat náměty).

Rekonstrukce CZT – město bude žádat o dotaci (na vyšší využití tepla z kogeneračních jednotek – propojení těchto zdrojů), nyní dokončována projektová dokumentace. Předpoklad zahájení rekonstrukce na podzim 2016 (nejprve nově zřizované předávací stanice).

Přehled spotřeby tepla v domech s CZT – dotčeným SA a SVJ předány aktuální přehledy spotřeb (od r.2006 do r.2015). Zřejmý je vliv indikátorů topných nákladů na dosahované úspory. Dlouhodobě ověřeno, že zateplení obvodového pláště úspory přináší. V tabulce také přehled vývoje ceny tepla od dodavatele (v r.2015 ještě KOMTERM, od r.2016 pak B+T Přeštice). V roce 2015: průměrná cena 670,- Kč/GJ jako dvousložková, v roce 2016 kalkulovaná cena 535,- Kč/GJ jako jednosložková (ceny bez DPH).

„Zdravé město Přeštice“ – na veřejném fóru 8.3.2016 minimální účast zástupců bytových domů, proto také v 10 uváděných bodech žádná problematika BD (jen údržba zeleně). Možno ještě změnit účastí v následné anketě – určitě zmínit problém parkování u bytových domů (sídliště u náměstí, sídliště Palackého – Jelenov, atd.) !

10. Diskuze:

p.Šedivcová, Merklín 300 – *chtějí připravit založení společenství vlastníků, k zaslaným stanovám nejsou námítky. Žádají o pomoc s dokončením textu pro první schůzi a účast předsedy na přípravné schůzi.*

p.Majer – na konci dubna lze dohodnout termín schůze, volno má až v květnu

ing.Prokop, Pce 1051-2 – v zápisu ze schůze SA žádali družstvo o zaslání výzvy vyjmenovaným uživatelům bytů na provádění pravidelného úklidu společných lodžii (dlouhodobě znečištěno holubím trusem).

p.Majer – výzva zřejmě zaslána nebyla, prověří.

ing.Velkoborský, Pce 953-3 – jaký bude postup v případě reklamace rozúčtování tepla na byty vyhotovené podle IRTN, když nebyly odsouhlaseny polohové koeficienty ?

p.Majer – za správnost rozúčtování ručí firma TECHEM, měla by v případě soudního sporu metodiku a postupy vyúčtování na byty obhájit.

p.Ptáček, Horšice 113-114 – plánují výměny hlavních bytových jističů pro byty. Mají tři nabídky, ale každý doporučuje jiné řešení. Ponechat nebo snížit velikost jističů s ohledem na záměr zvyšování tarifů el. energie ?

p.Hranáč – doporučuje nechat posoudit nezávislým revizním technikem nebo projektantem, kteří doloží návrh výpočtem. Družstvo osloví svého revizního technika.

p.Červený, Pce 1048-1049 – zjistil dle vyúčtování nákladů na dům, že jeden elektroměr vykazuje nulovou spotřebu. Žádá družstvo o zjištění jeho umístění (pro jaké prostory) a pak případnou demontáž.

- v zápisu ze schůze SA uváděli nefunkční odvětrání u bytů 3+1 v čp. 1049, zatím neopraveno.

p.Hranáč – ověří oba dotazy a zavolá předsedovi SA

p.Štauberová, Pce 1059-1060 – v zápisu měli požadavek na výměnu vadných kohoutů u požárních hydrantů, zatím není provedeno.

p.Hranáč – družstvo objednalo u firmy Mašek, který již v jiných domech výměny provedl. Opravu zaurguje.

- připomíná požadavek projektanta (ing. Potužáková) na dodání podkladů ze strany družstva

p.Hranáč – družstvo zajistí.

p.Běl, Pce 1046-1047 – při výměnách hydrantových uzávěrů bylo zjištěno, že hlavní domovní uzávěr nelze zcela uzavřít a u potrubí hrozí havárie. Na místě byli již pracovníci firmy ČEVAK, jak se to bude řešit ?

p.Hranáč, p.Jeslínek – pan Kroupa z firmy ČEVAK přislíbil, že v nejbližší době prověří stav všech vnitřních částí přípojek v Husově ulici, kde bude zřejmě obdobná situace. Následně by pak při jedné odstávce provedl ČEVAK opravy nebo výměny ve všech domech najednou. ČEVAK v předstihu oznámí termíny.

p.Hrabě, Pce 974-975 – nový uživatel bytu po panu Loudovi zjistil, že v bytě je demontován plynoměr. Mají zřejmě elektrický sporák. Je to již druhý případ a zřejmě byly úpravy provedeny bez souhlasu družstva. Žádá, aby družstvo prověřilo, zda úpravy na rozvodu plynu a případně električiny byly provedeny odborně.

p.Hranáč – není mu známo, že by někdo žádal o souhlas družstva. Prověří.

V Přešticích: 6. 4. 2016

Jaroslav Majer
předseda představenstva

Stavební bytové družstvo Plzeň-Jih
se sídlem v Přešticích
334 01 Hlávkova ul. 23
IČO: 040738

③