

Z Á P I S

z aktivu předsedů samospráv konaného ve středu 12. 10. 2016 v 17:00 hod

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

Přítomni : dle prezenční listiny

Program :

- 1./ Podzimní schůze SA a SVJ - chybějící zápisy, (nezvolené výbory SA a delegáti)
- 2./ Hospodaření družstva za 1÷8/2016 – volné finanční prostředky družstva
- 3./ Hospodaření samospráv za 1÷8/2016 - fond oprav, ostat.provozní náklady, fond BH
- 4./ Dlužníci z nájemného a vyúčtování služeb za rok 2015
- 5./ Vývoj legislativy v oblasti bydlení (NOZ, ZOK, OSŘ
- 6./ Informace bytového úseku
 - aktualizace směrnic družstva (domovní řád)
 - převody bytů do osobního vlastnictví, založení SVJ
 - přizpůsobení stanov a názvu již vzniklých SVJ (vzor SČMBD)
 - inventarizace osob, portál POSCHODECH
- 7./ Informace economic. úseku
 - pojištění budov (pojištění odpovědnosti domácnosti, likvidace pojistných událostí – asistenční služba)
 - vyúčtování tepla a TV po 1.1.2016 (podle vyhl.č. 269/2015 Sb.)
 - odečty energií k 31.12.2016 (voda, elektřina a plyn – kotelny)
- 8./ Programy stát. podpory na opravy byt.domů - „Panel 2013+“, IROP (další výzva)
- 9./ Informace tech.úseku
 - vyjádření ERÚ k připomínkám SBD PJ (změna tarifů elektřiny)
 - příprava na zimní období (posypová sůl, nářadí
- 10./ Různé – podle lokality (Přeštice – strategický plán rozvoje města, rekonstrukce CZT)
- 11./ Diskuze

1. Podzimní schůze samospráv a SVJ

Schůze na SA provést do : 31.12.2016

Zápisy zaslat na družstvo do : 15.1.2017

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 nedodaly: Pce 923, 961-3, 983-4, 1046-7, 1057-8 a Merklín 377. Pokud se schůze nekonaly, měly by tyto SA svolat podzimní schůze a podat zde informace i z jarního programu !

2. Hospodaření družstva za I. až VIII./2016

HV zatím: + 603 tis. Kč (roční plán: + 669 tis. Kč), předpoklad na konci roku - podle plánu.

Z HV 2015 na SA rozděleno do FO: 710 tis.Kč, z toho pronájmy 574 tis.Kč (vloni 681 tis.Kč, z toho pronájmy 655 tis.Kč), do FO zbývá jen 136 tis.Kč,- Kč na ostatní SA (vloni 26 tis.Kč).

Plánované opravy na správě v r. 2016: jen drobná údržba za cca 50 tis. Kč

Objekt čp. 22 – na SD schválen prodej, nabídková cena 3 mil. Kč (zatím osloveno Město Přeštice)

Volné fin. prostředky: nyní 106,8 mil. Kč (na podzim 2015: 108,7 mil.Kč), na BÚ jen cca 5 mil. Kč (nyní sazba jen 0,05 % p.a jako vloni), na spořicímu účtu ČSOB pak 28 mil. Kč (sazba 0,12% p.a. – vloni: 0,25%).
ČSOB AM – dluhopisy a fondy (13 mil. Kč: výnos letos zatím 1,15 % p.a.).

Na jaře 2017 končí: 2 TV u J&T (5 + 10 mil. Kč, sazba 2,2 %), 2 TV u CREDITAS (2,7 mil. Kč se sazbou 2,8 % a 10 mil. Kč se sazbou 2,2 %), 1 TV u EQUABANK (10 mil. Kč, sazba 3,0 %)

Nově uzavřena smlouva s CONSEQ na správu portfolia (obdoba ČSOB AM) na objem 15 mil. Kč, odhad výnosu 1,0 % p.a.

Vývoj vkladů 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: 109 mil. Kč.

Výnosy FTVE: plán 2016: 96.822,- Kč, odhad výkonů v r. 2016: do 07 zatím výnos 72.135,- Kč

Dodavatelé energií: pro plynové kotelny na r.2017 stále „Lama energy“ za cenu 502,-Kč/MWh (dobrá volba - v r.2016: 662,- Kč/MWh, v r.2015 a 2014: 748,-Kč, v r.2013: 736,-Kč).

Odměna za spolupráci od SČMBD v r. 2016: 47 tis. Kč + za reklamu: 70 tis. Kč, **celkem: 117 tis. Kč** (vč. DPH) – vypláceno dle roční spotřeby plynu.

Elektřina pro kotelny: od ledna 2017 Pražská energetika: jedna cena 1.060,- Kč/MWh + paušál: 60,- Kč/odb.místo/měsíc. Sml. o reklamě s M&S fair agency s.r.o. - bonus 55 tis. Kč/rok po dobu 2 let.

Elektřina na schodiště – na jaře 2017 končí 2 letý závazek u XEnergie (odměna 500,-Kč/odb.místo = 197.230,- Kč vč. DPH), na konci roku představenstvo rozhodne o případném prodloužení

Pojištění SČMBD odměna za spolupráci: **237 tis. Kč** (v roce 2015)

PENB za přípravu techn. podkladů zatím v r. 2016: **44 tis. Kč** (vloni celkem 82 tis. Kč)

Revize hydrantů (SBD PJ) **91 tis. Kč** (v roce 2015)

Díky všem těmto příjmům nebylo dosud nutné zvyšovat správní poplatky.

3. Hospodaření samospráv za I. až VIII./2016

Stavy fondů oprav předepsané v zápisech, stejně tak provozní hospodaření a fond bytového hospodářství. V září byla doplacena finanční pomoc u SA Pce 1046-7, v listopadu bude doplacen úvěr SA Pce 1051-2. Doporučeno navýšit zálohy v provozním hospodaření SA Pce 983-4 (na 20,-Kč/byt/měsíc).

4. Dlužníci z nájemného, vyúčtování služeb za rok 2015

DI.nájemné v měsíci nyní cca 570 tis.Kč (vloni 860, předloni 700). Z toho čl. nájemci 225 tis. Kč, (vloni 375, předloni 340) a vlastníci 110 tis. Kč (vloni 415, předloni 330), SVJ na účtu SBD: 235 tis. Kč (vloni 72). Nutné řešit včas (družstvo umožní splátky), v případě podání žaloby další poplatky (soud, advokát, exekutor)

Vyloučení členové pro neplacení :

V r.2013: Woller Petr (Pce 1062), účinnost 26.12.2013. Dluží ještě poplatky z prodlení 3 tis.Kč.

V r.2014: Kubešová (Pce 922), účinnost 11.8.2014. Dluhy zcela doplacený.

V r.2016 vyloučení dvou členů z důvodu neplacení:

Merklín 377, manželé Berkiovi – vše zapláceno, ale nové dluhy !! Nepomuk 481, V. Kasík – vše zapláceno. SD námítky obou členů proti vyloučení zamítlo, vyloučení potvrzeno. Ještě možnost odvolání k soudu. V případě doplacení všech pohledávek umožní družstvo vyloučeným členům byty dále užívat – zatím na základě smlouvy pro nečleny a na dobu určitou (na 1 rok s možností prodloužení). Družstvo nemá nyní žádný volný byt k přidělení.

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 dosud 96.800,- Kč).

Největší dlužník: Hlinka, St.Plzenec (vlastník) – 190 tis. Kč, v insolvenci přihlášeno dříve 184 tis. Kč (vše uznáno), čeká se na konec konkurzu (byt prodán v dražbě – SBD z rozvrhu nic neobdrželo), pak bude pokračovat exekuce.

Dlužníci otop, vodné a služby za r. 2015: jen 5.531,- Kč (vloni 16.691,- Kč) – na upomínky již uhrazeno. Zbývá již jen 8.893,- Kč za předcházející období.

5. Vývoj legislativy v oblasti bydlení

Připravené novely NOZ a ZOK nebyly předloženy zatím ani do prvního čtení v PS. SČMBD nadále vyvíjí snahy o nápravu několika právních předpisů (lobbingová společnost, spolupráce s poslancem JUDr. Tejcem):

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

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

- **novela OSŘ, EŘ, IZ** – řešení pohledávek BD as SVJ (snazší vymahatelnost)

6. Informace bytového úseku

Aktualizace směrnic družstva – na jaro připravit nový **domovní řád SBD**

Převody bytů do OV – z celkového počtu 2457 dr.bytů již převedeno 66 % (Přeštice 52 %, St.Plzenec 93 %).

SBD nyní spravuje 3.117 bytů (oproti roku 2015: + 71 bj.).

Sledování vzniku SVJ dle zák.č.72/1994 a č.311/2013 – připomenuta povinnost založit SVJ u těchto domů: Pce 952-3, 961-3 (podle z.č.72), Pce 1099-1100 (podle z.č.311). SA Pce 943-4, 974-5, 983-4, 989-990, 1114-1115 upozorněny na brzkou povinnost SVJ založit (chybí převod 1 nebo 2 bytů do osobního vlastnictví).

SVJ lze založit dobrovolně i dříve – např. kvůli poskytnutí úvěru na rekonstrukce (viz § 1197 NOZ) – nutný ale souhlas všech vlastníků (forma společenské smlouvy).

Přízpůsobení stanov a názvu SVJ – vzor „A“ od SČMBD pro SVJ vzniklá do konce roku 2013 byl v září 2016 aktualizovaný (k dispozici u paní Mikšátkové).

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

Povinnost SVJ zveřejňovat účetní závěrku v OR.

Inventarizace osob – SA povinně provést do konce roku, doručit se zápisem na družstvo. Naposledy prováděno v roce 2014 již na nové formuláře DOMUS (jen změny – vzor bude k dispozici na webu).

POSCHODECH – dálkový přístup pro SA a SVJ, případně i uživatele (kontaktovat p.Mikšátkovou – hlásit i případné nedostatky).

7. Informace ekonomického úseku

Pojištění budov: připomenutí asistenční služby - nabídnuty samolepky s kontakty na doplnění

Odpovědnost domácnosti – celkem již pojištěno 1580 bytů ve správě SBD, tj. 51 %, v Přešticích pak 21 SA a SVJ (85,-Kč/bj/rok = 7,10 Kč/bj/M). Dnes předány podklady pro nepojištěné SA.

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

Vyhl.č. 269/2015 Sb. (rozúčtování nákladů tepla a TV po 1.1.2016) : připomenuta zásadní změna – dříve: +- 40 %, nyní: - 20 %, + 100 %. Základní složka 50 až 30 %. ! Pozor ! Hranici 30 % metodický pokyn a rozúčtovatelé nedoporučují. Jen tam, kde jsou použity pro rozúčtování tzv. „denostupňové“ metody nebo kalorimetry. Tzn.: základní složku ponechat na stávající úrovni 40 %.

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 (bez IRTN). Sankce při odmítnutí instalace měřidel, neumožnění odečtů nebo neoprávněného ovlivnění měřidla – sjednoceny u IRTN a TV na trojnásobek průměru spotřební složky.
Inventura osob dle měsíců : počty osob je třeba na formulářích zaslaných EÚ aktualizovat, ne jenom opsat !
Odečty vodoměrů a plynůměrů na konci roku (kotelny) : tiskopisy budou zaslány v XII./2016
Stavy hlavních měřidel (vodoměry, plyn a elektrina kotelen) nahlásit nejdéle do 4. ledna 2017 !!
Minimální mzda: dosud 58,70 Kč/hod, od 1.1.2017 navýšena na 66,- Kč/hod (11.000,- Kč měsíčně).

8. Programy státní podpory na opravy bytových domů

- 1) Panel 2013+: beze změn (zvýhodněný úvěr od SFRB) podrobnosti na stránkách: 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 37. výzvy v VII./2016, termín na podání žádostí do 30.11.2017, dokončení akcí do 30.9.2019 (připraveno 8,75 mld. Kč). Podrobnosti: <http://www.dotaceeu.cz/irop>.
Další informace poskytne TÚ - pan Hranáč (tel: 377 981 254)

9. Informace technického úseku

9.1./ ERÚ – nová tarifní struktura

Dne 30.6.2016 odeslán na ERU podnět k nové tarifní struktuře za SBD včetně výpočtu navýšení nákladů u odběrných míst s nízkou spotřebou (ve variantách osvětlení společ. částí, výtahy a kotelny).

Dne 17.8.2016 doručeno družstvu písemné vyjádření ERU k našemu podnětu se závěrem, že „*konečná podoba nové tarifní struktury bude vycházet z představeného matematického modelu, který však bude na základě připomínek obdržných od zákazníků vyvážen tak, aby nebyla žádání skupina zákazníků poškozena*“. Podnět SBD i vyjádření ERU je umístěno na webových stránkách družstva.

9.2./ Příprava na zimní období

Doporučena kontrola uzavření sklepních oken a kontrola funkčnosti uzávěrů stoupaček ÚT.

SBD zajistí každoroční rozvoz soli v balení 25 kg za 150,- Kč + podíl nákladů na dopravu. Žádanky doručit technickému úseku do 21.11.2016. Rozvoz je naplánován na 22.11.2016 (úterý).

10. Různé

Nový strategický plán rozvoje města – předseda informoval o stavu rozpracovanosti a účasti některých zástupců družstva v pracovních skupinách.

Rekonstrukce CZT - odložena na rok 2017 z důvodu možného čerpání dotace. V PD je počítáno s rozšířením předávacích stanic pro každou SA nebo SVJ. Nyní se připravuje zadání pro výběrové řízení na dodavatele.

11. Diskuze:

p.Stehlíková, Pce 1061-2 – dotaz na možnost převodu přebytku v provozním hospodaření do FO.

p.Majer – protože je povinností vyúčtovat náklady s jednotlivými uživateli, není tato možnost již uváděna a to také z důvodu potřebného souhlasu všech uživatelů. Prakticky lze realizovat u malých objektů, kde do konce roku jsou schopni podpisy všech zajistit.

p.Lišková, Merklín 376 – *chtějí dořešit pozemky pod budovou. Předseda sousední SA bohužel zatím souhlas na družstvo nedodal. ZD Merklín je již ochotno pozemek prodat za cenu 200,- Kč/m².*

p.Majer – družstvo vytvoří oběžník, který doručí na samosprávu čp. 377 k zajištění podpisů.

p.Fořtová, Pce 1051-2 – v dálkovém přístupu POSCHODECH je informace o termínech revizí. Kdo dohlíží na plnění termínů ?

p.Majer – termíny hlídá družstvo, náhled slouží pro kontrolu ze strany SA a SVJ.

p.Zoubek, Pce 989-990 – *uvážují o provádění úklidu společných prostor dodavatelem. Žádá družstvo o zajištění nabídky pro jejich SA. V Plzni např. provádí firma pravidelný úklid společných prostor za 40,- Kč/byt/měsíc. Připomíná požadavek SA na přemístění betonových vrchlíků jinam.*

p.Majer – družstvo osloví vybrané firmy na úklid. Lze případně zajistit i uzavřením dohody o pracovní činnosti se členem SA nebo SVJ. Nabídku pak SBD pošle všem samosprávám. Přemístění vrchlíků zaurguje na městě.

p.Štauberová – nechali si na SVJ zpracovat nabídku na úklid od OSVČ (vysoká cena: 90,- Kč/byt/měsíc)

p.Lišková, Merklín 376 – *mohou ještě nyní získat dotaci na zateplení ?*

p.Hranáč – nyní již ne. Podmínkou je komplexnost opatření na snížení spotřeby energie, což nebylo splněno (některá opatření byla již ve fázi zpracování PD na popud SA vyškrtuta), projektová dokumentace by musela splňovat další podmínky dotačního titulu.

p.Vajaiová, Pce 1053-4 – *zda při změně vlastníka nebo nájemce obdrží noví uživatelé informaci o jejich povinnostech (provádění stavebních úprav v bytě, zajišťování úklidu atd.) ?*

p.Majer – při změně údajů na družstvu jsou nájemci např. seznámeni s existencí stanov SBD (upozornění je v textu dohody o převodu dr. podílu). U vlastníků družstvo může doplnit text do formuláře na změnu vlastníka.

Ing. Hajšman, Pce 1048-9 – *zda je možné navýšit platby za užívání výtahu a osvětlení schodiště u některých uživatelů (větší počet členů rodiny, častější pohyb po schodišti a jízdy se psem apod.) ? Jak řešit zápach ze zvířat a štěkot psů ?*

p.Majer – lze řešit jedinečně pomocí instalovaných čipů do výtahu, které obdrží jen uživatelé bytů v domě. Družstvo nedávno cenovou nabídku na instalaci a sledování počtu jízd pro vyúčtování zajišťovalo pro dům v Dobřanech. SA nakonec instalaci zařízení odmítla. Lze vyřešit účtováním nákladů na provoz výtahu (podmínkou je samostatné měření elektřiny pro výtah) podle počtu osob (nelze ale započítat psy!).

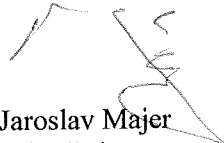
Šíření zápachu do jiného bytu je problematické prokázat – nejprve je nutné uvést stížnost např. do zápisu ze schůze SA nebo SVJ, pak družstvo prověří. Stejně tak u stížnosti na štěkot – vhodné, když potvrdí více sousedů. Pokud majitel psa odmítá nadměrný štěkot řešit, lze na základě stanov družstva instalovat na jeho náklady zařízení, které psa odnaučí dlouhodobě štěkat (vyzkoušeno nedávno u SA Pce čp.1060-1).

p.Štauberová, Pce 1059-1060 – *kdy firma ČEVAK provede opravu vodovodní přípojky ?*

p.Hranáč – telefonicky přislíben termín na říjen až listopad v rámci výměny hlavních uzávěrů pro celé sídliště. Přesný harmonogram nemáme – družstvo ověří a doplní do zápisu.

Doplňeno do zápisu dle tel. informace p. Kroupy ze dne 9.12.2016 – přesný harmonogram stále není, firma ČEVAK má výměny havarijních přípojek pro bytové domy v plánu oprav na rok 2017, předpokládá realizaci v prvním čtvrtletí roku 2017.

V Přešticích: 12. 10. 2016



Jaroslav Majer
předseda představenstva