Stavební bytové družstvo Plzeň-jih se sídlem v Přešticích, Hlávkova 23, 334 01, Přeštice, IČO: 00040738,
tel.: 377982273, fax: 377983649, e-mail: podatelna@sbdplzenjih.cz, web: www.sbdplzenjih.cz
Zápis v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni: oddíl Dr.XXV, vložka 31

ZÁPIS

z aktivu předsedů samospráv konaného ve středu 5. 4. 2017 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 a inventarizace, doplňující volby delegátů a členů výborů SA,
2./ Shromáždění delegátů 2017 – aktualizace směrnic družstva (domovní řád, poplatky atd.)
3./ Hospodaření družstva za 1÷12/2016, plán 2017, volné finanční prostředky družstva a alternativy jejich zhodnocování
4./ Hospodaření samospráv za 1÷12/2016 - fond oprav, ostatní 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
- založení společenství vlastníků (stanovy a další pravidla SVJ), změny stanov a úprava názvu SVJ
- povinnosti SVJ (schválení závěrky, výše záloh, rozpočtu SVJ)
- využívání portálu „POSCHODECH“

8./ Informace ekonomic. úseku
- pojištění budov (pojištění odpovědnosti domácnosti - poznatky)
- předání ročního vyúčtování dle zákona č. 67/2013 Sb.
- čerpání úvěrů pro SA s ohledem na nový občanský zákoník
- srovnání spotřeb tepla bytových domů s CZT

9./ Informace tech.úseku
- doporučené opravy a rekonstrukce (účelné čerpání fondu oprav)
- plán revizí a prohlídek na rok 2017
- instalace kamerových systému v BD (stanovisko Úřadu pro ochranu osobních údajů)
- programy stát.podpory na opravy a rekonstr. (BD bez bariér - výtahy, zateplování, tepelná čerpadla, solární ohřev atd.)

10./ Různé – podle lokality (Přeštice – nový strategický plán rozvoje města, veřejné fórum Zdravé město 2017, rekonstrukce CZT v r.2017, parkování u BD a údržba zeleně ….)

11./ Diskuze

1. Jarní schůze SA a SVJ

Schůze na SA provést do : 10.5.2017, zápisy doručit nejdéle do 15.5.2017 !! (pozvánky delegátům)
Předepsané tiskopisy zápisů s vyznačeným hospodařením obdrželi dnes předsedové. Vzorový zápis ke stažení také na webu družstva.
Podklady pro funkc. odměny do : 1.6. (na SD), dohody pak zpět na SBD do 30.6.
Funkcionářské odměny: správa pošle do konce dubna dohody, vrátit zpět podepsané do 1.6.2017
V roce 2016 nedodaly ani jeden zápis tyto SA: Pce 923, 983-4, Merklín 377 (předsedům těchto SA bude zkrácena odměna vyplácená družstvem o 50%)
Samosprávy, které nemají zvolený výbor: Pce 923, 961-3, 983-4 (ani delegát), 1057-8 (ani delegát), 1099-1100, 1113 (ani delegát), Merklín 376, 377 (ani delegáti). Delegát není zvolen také v čp.1051-2.
Chybějící inventarizace osob (konec roku 2016): Pce 974-5, 983-4, 1113, Merklín 377

2. Shromáždění delegátů 2016 a jarní schůze SA a SVJ

Termín SD: *čtvrtek 1. 6. 2017* od 18:00 hodin, sál KKC Přeštice na náměstí
Pozvánky: obdrží delegáti **zvolení na jaře 2016** nejpozději 15 dní předem (tj. kolem 17.5.)
Program: hospodaření, plán 2017, směrnice družstva (domovní řád, směrnice o používání kamerových systémů v BD, aktualizace směrnice o poplatcích – úprava 8b a 8d2), nově stanovené měsíční poplatky za provádění správy družstvem: pro členy-nájemce v SVJ mimo správu SBD (20,-Kč/byt, 5,-Kč/garáž), garáž u nájemců a vlastníků (50,- Kč bez DPH).
Domovní řád dnes předán předsedům SA k možnému doplnění textu (návrh koncipován i pro SVJ – po úpravě).

3. Hospodaření družstva za I. až XII./2016, plán 2017

HV celkem : po účetní závěrce 1,428.951,34 Kč (+ 1.098.921,34 Kč čistého po zdanění)
plán 2016: + 901 tis.Kč, **plán 2017:** předběžně + 774 tis. Kč
HV a účetní audit bude projednávat KK a EK 26.4.2017. Předání auditu – čtvrtek 6.4. (bez výhrad)
návrh na rozdělení zisku: zatím není projednáno (vloni do fondu BH 710.664,80 Kč, z toho pronájmy na SA 574.tis.Kč, do soc.fondu 100 tis.Kč)
Investice na správě: v r. 2016 plánu 50 tis. Kč, skutečnost 44 tis. Kč. V roce 2017 je v plánu zatím 50 tis. Kč (jen drobné opravy). Další možné investice (vjezdová vrata, výtah, dokončení rekonstrukce půdního prostoru) – umožní prodej čp. 22 městu Přeštice za 3 mil. Kč (bez daňových odvodů)
Volné fin.prostředky nyní nárůst na 113 mil. Kč (na podzim 109 mil.Kč), na BÚ jen cca 4 mil. Kč (sazba 0,03 % p.a.), na spořicím účtu pak 8 mil. Kč (sazba 0,12 % p.a.) – stále pokles !!

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, 2016: 114 mil. Kč
Další pokles výnosů u ČSOB AM (objem jen 13 mil. Kč). Výnos v r. 2015: jen 99 tis. Kč (+ 0,05 % p.a.), v r. 2016 výnos 118 tis. Kč (+ 0,98 % p.a.). Od III./2017 změna portfolia - strategie „DUO 1" (bez dluhopisů ČR).
V XI./2016 nákup dluhopisu MS INVEST u společnosti CONSEQ ve výši Kč 2 mil.Kč s výnosem 5,50% p.a. (splatnost 1.12.2021). U téže společnosti vloženo do fondu CONSEQ PRIVATE INVEST 15 mil. Kč (očekávaný výnos 1 % p.a. - dle vývoje)
Jiné alternativy zhodnocení:
FTV elektrárna (investice 2012: 1,26 mil. Kč). Plán.výnos za rok 2016: 100 tis. Kč, skutečnost: 105 tis. Kč.
Dodavatelé energií:
kotelny – plyn v r.2017 od Lama energy za cenu 502,- Kč/MWh (v r.2013: 736,-, 2014: 748,-, 2015: 748,-, 2016: 662,-), elektřina od Pražské energetiky (od 1.1.2017 na 2 roky) za cenu 1.060,-Kč/MWh (provize od M&S fair agency: 2.800,- Kč x 36 OM = 101.088,- Kč/2 roky, tj. do výnosu pak 50.044,- Kč/rok). Od Lama byla roční provize za elektřinu jen 6.070,- Kč.
Společné prostory – prodloužena smlouva s Xenergie od 1.5.2017 na 2 roky. Provize navýšena z 500,- Kč/OM na 1.200,- Kč, tj. celkem: 376.800,- Kč za 314 OM (do výnosu vše v roce 2017)
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)
na r.2017 (SČMBD 48.330,-Kč + Lama 71 tis.Kč = 119.330,- Kč bez DPH)
Pojištění od SČMBD: odměna na projektech 43.610,- Kč, bonifiakce 225.446,- Kč (176.345,- + domácnost 49.101,-)
Úvahy o možné **výstavbě sociálních bytů** (zatím není speciální zákon a navazující programy státní podpory)
Doporučeno samosprávám investovat do oprav a rekonstrukcí (zhodnocení do majetku) – viz náměty od TÚ.

4. Hospodaření samospráv za I. až XII./2016

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/m^2 podlahové plochy.

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

Dl.nájemné v měsíci nyní cca 550 tis. Kč. (na podzim: 860, vloni: 660, předloni: 820 tis.Kč). Z toho čl. nájemci 126 tis.Kč (vloni 260, předloni 415 tis.Kč) a vlastníci 132 tis.Kč (vloni 112, předloni 354 tis.Kč), SVJ s vlastním účtem: 266 tis. Kč (vloni 290 tis.Kč) - viz soupis.
Nutné řešit včas (družstvo umožní splátky), v případě podání žaloby další poplatky (soud, advokát, exekutor)
V r.2013 vyloučen: Woller (Pce 1062) - po zaplacení 3M kauce NS na dobu určitou jako nečlenovi.
V r.2014 vyloučena: Kubešová (Pce 922) - nabídnuta NS na dobu určitou jako nečlenovi (3 M kauce)
V roce 2016 vyloučení dvou členů z důvodu neplacení:
Merklín 377 – manž. Berkiovi, Nepomuk 481 – Kasík. SD potvrdilo platnost rozhodnutí. Nabídnuta NS na dobu určitou (6 M) jako nečlenovi. po zaplacení 3 M kauce NS na dobu určitou jako nečlenovi.
V roce 2017 vyloučena: Schejbalová (Stod 11) .... 25.410,- Kč, do 30.3. termín na vyklizení
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 zatím 102.934,- Kč)
Dlužníci z vyúčtování 2015: jen 1.089,- Kč (nyní 0,- Kč), za předcházející období jen: - 7.102,- Kč.

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

Zatím žádná schválená novela, SČMBD tak stále apeluje na prosazení změn zejména pak:
- **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 dr.bytu)
- **novela OSŘ, EŘ, IZ** – řešení pohledávek BD a SVJ (k projednání připraven senátní návrh na novelizaci obč.soudního řádu, zákona o veřej. dražbách a insolvenčního zákona – zajištění určité výše z prodeje majetku dlužníka ve prospěch byt. družstev a SVJ).

7. Informace bytového úseku

převody bytů do osob.vlastnictví - z celkového počtu 2457 družstevních bytů převedeno ke konci roku 2016 již 66 % (Přeštice 53 %, nejvíce ve St.Plzenci – 93 %). SBD spravuje 3.070 bytů. V r.2016 převedeno 44 bytů.
sledování vzniku SVJ – předseda připomněl povinnost založit SVJ u těchto domů: Pce 952-3, 961-3 (podle z.č.72/1994 Sb) a Pce 1099-1100 (podle z.č.311/2013 Sb.)
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.974-5 (2 bj), čp.979-980 (4 bj), čp.981-2 (3 bj), čp.983-4 (1 bj), čp.989-990 (1-2 bj), čp. 1051-2 (3 bj), čp.1057-8 (3 bj), čp.1114-1115 (2 bj), Horšice 113-114 (1-2 bj).

vzor stanov pro SVJ – aktualizovaný vzor SČMBD vč. komentáře v IX./2016
další pravidla – domovní řád, pravidla pro rozúčtování služeb atd. (usnesení jako při založení SVJ)
U dříve založených SVJ (podle zák.č.72/1994 Sb.) .... není nutné přizpůsobit název SVJ (výklad od 01.2017)
dobrovolný vznik – souhlas všech vlastníků (společenská smlouva)
POSCHODECH – postup přihlášení, zkušenosti – nefunkčnost hlásit ihned na BÚ (p.Mikšátková). Dle nového zjištění systém náhledu u dluž. plateb uživatele jen součtem. Rozpis podle měsíců zašle na vyžádání p.Brožová.

8. Informace ekonomického úseku

Odpovědnost domácnosti: 85,-Kč/bj/rok (7,10 Kč/bj/M - pojištěny další SA a SVJ. Dnes 1604 pojištěných bytů, tj. 52% (v Přešticích 19 budov + 2 v Merklíně). Podklady v **EÚ: p. Bradová (tel: 377982643) + web. stránky**
Termín na předání ročního vyúčtování – nutno doručit do 30. dubna !! (viz průvodní dopis p. Fořtové). Zároveň možnost vyplacení přeplatků na účet – oznámit p. Fořtové např. na soupisu vyúčtování s podpisy.
Předsedům SA a SVJ s CZT dnes předány tabulky srovnání spotřeb bytových domů ke konci roku 2016, které jednoznačně dokládají snížení spotřeby u BD s provedenými opatřeními (zateplení, výměny oken, IRTN).

9. Informace technického úseku

Doporučené opravy a rekonstrukce (účelné čerpání fondu oprav) :
Informační tabulka s přehledem doporučených oprav a orientačními cenami je k dispozici v technickém úseku. V případě zájmu samosprávy nebo SVJ, zajistí technický úsek předběžné nabídky pro přípravu plánu oprav.
Plán revizí a prohlídek na rok 2017 :
- plán revizí a prohlídek na rok 2017 předán se zápisy. Upozorněno na tříletou revizi domovních plynovodů, kdy bude nutno zajistit přístup do bytů reviznímu technikovi až k uzávěru před spotřebičem. V roce 2017 bude provádět (mimo letních prázdnin) ing. Milan Sedláček. Termín revize, včetně harmonogramu bude oznámen v předstihu vývěskou do vchodů.
- dále předána zpráva o revizi hydrantů, požární prohlídce společných částí domu a kontrole domovního plynovodu za r. 2016. Odstranění zjištěných závad je možno objednat prostřednictvím technického úseku družstva.

Instalace kamerových systémů v bytových domech :
Podle zákon. podmínek je pro instalaci kamerového systému do společných prostor bytového domu vyžadována nejen ohlašovací povinnost, ale je třeba zpracovat pravidla pro provozování kamerového systému. Družstvo proto připravuje směrnici k projednání na SD. Přílohou směrnice bude vzor technické specifikace kamerového systému a písemné dohody s odpovědnou osobou o zajištění provozu systému, včetně zabezpečení a nakládání s datovým záznamem. Směrnici bude možné použít i pro SVJ (po schválení na shromáždění vlastníků).
Programy státní podpory na opravy a rekonstrukce bytových domů :
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. O dotaci z programu „IROP 2014-2020" možno žádat na základě druhé výzvy do 30.11.2017. Podrobnější informace na www.dotace eu.cz/irop, nebo v TÚ.
Družstvo průběžně sleduje možnost získání dotací na tepelná čerpadla, solární systémy atd.
V říjnu 2017 bude opět vyhlášen dotační program „Bytové domy bez bariér" – dotace až 50% nákladů na zbudování nových výtahů a bezbariérového přístupu k nim (jen pro BD se 4 obytnými podlažími). Orientační cena nového výtahu uvnitř schodiště (4 obytná podl. + suterén) 1 mil Kč. Pro domy bez prostoru ve schodišti zajistí ještě družstvo několik nabídek (venkovní přístavbou se stanicemi na mezipodestách). Družstvo vyzývá předsedy k seznámení této možnosti na schůzích SA a SVJ (uvést do zápisu).
Další etapa digitalizace televizního vysílání: přechod na DVBT-2
Aktuálně probíhá postupné spouštění nových přechodných multiplexů ve standardu DVB-T2+HEVC. Postupné vypínání DVB-T by mělo začít již v roce 2018 a skončit do roku 2021.
Na konci r.2017 budou vypnuty menší stanice jako např. Barandov muzika apod., kterým končí licence. Termíny postupného vypínání DVBT v ČR zatím ještě nebyly vyhlášeny.
U domů, kde je řešen příjem digitálního vysílání settopboxy není nutno řešit úpravu STA, dojde pouze k výměně settopboxů nebo televizních přijímačů. V opačném případě doporučeno včas zajistit kontrolu STA odbornou firmou a požádat o cenový návrh úpravy STA (přeladění nebo výměna kanálových vložek, výměna zesilovačů atd.). Upozornění na televize pro příjem DVBT2 – musí mít označení DVB2+HEVC, jinak po naladění stanice nepůjde obraz.
Technik údržby
Od 1.11.2016 na pozici technika údržby přijat na dobu určitou (půl roku) pan Robert Samek (zdravotní problémy p.Jeslínka). Doplněno do zápisu: od 1.5.2017 uzavřena s p.Samkem pracovní smlouva na dobu neurčitou. Telefonní kontakt nezměněn (mob.: 728 728 351), pouze upraven e-mail: technik@sbdplzenjih.cz.

10. Různé

Nový strategický plán rozvoje města – již schválen na ZM, bude k dispozici na webu města.

Rekonstrukce CZT – město obdrželo dotaci na propojení všech zdrojů (vyšší využití tepla z kogeneračních jednotek), zhotovitel (Systherm Plzeň) nyní se zpracovává prováděcí PD. Předpoklad zahájení rekonstrukce – červen 2017, dokončení možná ještě do konce roku.
„Zdravé město Přeštice" – termín veřejného fóra zatím předběžný. Předseda vyzývá přítomné k zajištění co největší účasti a tudíž k prosazení zájmů bydlících v BD. Možná témata: parkování, údržba zeleně, chování psů.
termín veřejného fóra: pondělí 19.6.2016 (město ještě zveřejní pozvánku).

11. Diskuze:

p.Hrabě, Pce 974-5 – *proč je nutný výpočet výkonu nově osazeného radiátoru v koupelně, když firma zajišťující montáž indikátorů uvádí, že výkonově je na stejné úrovni jako dříve instalované stoupací potrubí ?*
p.Majer – je nutné doložit výpočtem nezávislého projektanta, který bude odpovídat za to, že nedochází k poškozování ostatních uživatelů. Doporučeno projednat montáž v ostatních bytech z fondu oprav na čl.schůzi.

p.Vohradská, Pce 1042-3 – *zda ještě pracuje firma pana Matějky, případně kdo jej nahradí ?*
p.Hranáč – pan Matějka již bude končit, někdy se dá těžko sehnat. U drobných oprav je možné se obracet na pana Švíka z Příchovic (tel.: 773 161 180), se kterým pan Matějka dosud spolupracoval.

p.Fořtová, Pce 1051-2 – *zda mohou být na střeše TV antény pro jednotlivé byty ? Z bytu paní Prokopové vede kabel na střechu. Mohla by SA zavést opět společnou televizní anténu ? Nyní mají jen kabelovou televizi.*
p.Hranáč – bez souhlasu družstva a předchozího projednání na samosprávě nelze osazovat individuální antény, družstvo tedy provede kontrolu na místě.
Osazení STA (také včetně společného satelitu) lze po projednání na čl.schůzi zajistit. Pokud by všichni souhlasili se zrušením kabelové TV, lze po dohodě s provozovatelem sítě využít jejich kabeláž (zřejmě ale nutný odkup). Vhodnější je kabelovou TV ponechat a instalovat nové vlastní rozvody TV, kdy se pak každý uživatel může rozhodnout sám, jaký příjem TV signálu zvolí. TÚ dodá tipy na firmy provádějící montáže STA. Pro Přeštice např.: Elektro Efekt Klatovy (p. Krůs, tel.: 602 439 816), Abel Plzeň (p. Vrba, tel.: 736 606 553).

p.Vohradská, Pce 1042-3 – *obdrželi na SVJ dopis ohledně připravované rekonstrukce CZT, kde po nich jednatel B+T ing. Kapusta požaduje souhlas s rekonstrukcí před.stanice, souhlas s pronájmem prostoru, souhlas s převodem odběrného místa elektřiny na SVJ atd. Dopis byl celkem zmatečný – nevěděli přesně, co po nich chtějí. Vyzvali jej k dodání dalších podkladů, do dneška nikdo neodpověděl. Uvedla další špatné zkušenosti z jednání s ing. Kapustou (škody způsobené poruchou stanice).*
p.Majer – společnost KOMTERM kdysi hradila nízké symbolické nájemné (100,- Kč ročně) jako kompenzaci za neměřený odběr v před.stanici (jen za osvětlení). Ostatní spotřeba ve stanici (čerpadla atd.) je hrazena provozovatelem CZT – samostatné měření. Družstvo za své domy přepojení na odběr domu odmítlo s tím, že není zřejmá výše úspory zohledněná v nižší ceně tepla (tuto úpravu lze provést dodatečně kdykoliv). Projektant byl měl nyní navrhnout úpravu el.instalace ve stanici tak, aby i osvětlení bylo na okruhu provozovatele CZT.
Předseda požádal zástupce SVJ o zaslání případné neúspěšné korespondence s jednateli B+T.

p.Štauberová, Pce 1059-1060 – *také obdrželi na SVJ dopis od B+T a není zřejmé o jaké úpravy se má jednat.*
p.Majer – ing. Kapusta byl družstvem několikrát upozorněn, že se blíží schůze SA a SVJ, kde by mohly být požadované souhlasy s úpravami a s případným zřízením věcných břemen projednány. Ani družstvo dosud přesné podklady neobdrželo.
– *potřebují uzavřít novou smlouvu na odečty IRTN s firmou INMES.*
p. Majer – družstvo ještě zkontroluje koeficienty na základě připomínek a námětů SVJ.

p.Ptáček, Horšice 113-114 – *žádá o vysvětlení nově platných termínů na výměny bytových vodoměrů.*
p.Hranáč – do konce roku 2012 platila lhůta pro vodoměry TV 4 roky a SV 6 let, nyní lhůta sjednocena na 5 let. Ve výpisu z revizí jsou přesné lhůty na výměnu uvedeny, v případě pochybností je vhodné zkontrolovat dle plomby na vodoměru.

p.Šobr, Pce 1088-1089 – *žádá o kontrolu plateb za pronájem vzdušného optického kabelu (1.000,- Kč/rok)*
p.Hranáč (zjištěno): pronájem neměl být hrazen. Převěs optického kabelu instalován dočasně na dobu cca 2 let (Internet Home, dnes Fiber Network service). Na žádost tehdejšího předs. SA ing.Bezděka byla jako kompenzace provedena bezplatně instalace nového stožáru. Kabel již není využíván - bude zdemontován.

p.Štauberová, Pce 1059-1060 – *také žádá o kontrolu plateb za spotřebu elektřiny (pronájmem části střechy)*
p.Hranáč (zjištěno): elektřina měřena podružným elektroměrem, město Přeštice má hlásit 1x ročně odečtený stav spotřeby. Za poslední období bylo v březnu 2017 vyfakturováno 1.246,- Kč, částka již uhrazena.

V Přešticích: 5. 4. 2017

Jaroslav Majer
předseda představenstva