

Z Á P I S

z aktivu předsedů samospráv konaného ve středu 17. 10. 2018 v 17:00 hod

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

Přítomni : dle prezenční listiny

Program :

- 1./ Podzimní schůze SA a SVJ - chybějící zápisy, (nezvolené výbory SA a delegáti)
- 2./ Hospodaření družstva za 1+8/2018 – volné finanční prostředky družstva
- 3./ Hospodaření samospráv za 1+8/2018 - fond oprav, ostat.provozní náklady, fond BH
- 4./ Dlužníci z nájemného a vyúčtování služeb za rok 2017
- 5./ Vývoj legislativy v oblasti bydlení (NOZ, ZOK, OSŘ ..)
- 6./ Informace bytového úseku
 - převody bytů do osobního vlastnictví, založení SVJ
 - novela zákona č.311/2013 Sb. – změny pro založení SVJ (zrušena kvóta 25 %, vznik již pod 50 %)
 - povinnosti vyplývající ze směrnice GDPR pro SA a OK (oznámení správce, mlčenlivost, smlouvy)
 - inventarizace osob včetně splnění povinnosti družstva s ohledem na GDPR
- 7./ Informace ekonomick.úseku
 - pojištění budov (pojištění odpovědn. domácnosti, likvidace pojistných událostí – asistenční služba)
 - navýšení správního poplatku od 1. ledna 2019
 - odečty energií k 31.12.2018 (voda, elektřina a plyn – kotelny)
- 8./ Programy stát. podpory na opravy byt.domů - aktualizované dotační programy „IROP“ (energetické úspory, byt.domy bez bariér)
- 9./ Informace tech.úseku
 - příprava na zimní období (posypová sůl, nářadí
 - revize hydrantů, požární prohlídky – užívání společ. Prostor a kontrola plnění požadavků PO (vybavení PHP, požární uzávěry)
 - doporučené a nedoporučené firmy na opravy (aktualizace)
 - dotační tituly (Bytové domy bez bariér, IROP – úspory energií)
- 10./ Různé – podle lokality (Přestice – rekonstrukce CZT, optická síť HUAWEI)
- 11./ Diskuze

1. Podzimní schůze SA a SVJ

Schůze na SA provést do : 21. 12. 2018

Zápisy zaslat na družstvo do : 15. 01. 2019

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 981-2 a 1113 (není výbor), 1057-8, Merklín 376, 377. Pokud se schůze nekonaly, měly by tyto SA svolat podzimní schůze a podat zde informace i z jarního programu (alespoň hospodaření družstva a SA za r. 2017) !

2. Hospodaření družstva za I. až VIII./2018

HV zatím: - 437 tis. Kč (roční plán: - 309 tis. Kč upravený na: - 369 tis. Kč ... souběh 2 mzdov. účetních), Z HV 2017 na SA rozděleno do fondu BH: 1,030 tis.Kč (vloni 749), z toho pronájmy 687 tis.Kč za r. 2017 a 2018 (vloni 403 tis.Kč), do FO SA zbývá 343 tis.Kč,- Kč na ostatní SA (vloni 346 tis.Kč)

Plánované opravy na správě v r. 2018: jen drobná údržba 50 tis. Kč (žádné velké opravy)

Volné fin. prostředky: nyní 112,7 mil. Kč (na jaře: 120 mil.Kč, na podzim 2017: 110 mil.Kč), na BÚ jen cca 8 mil. Kč (jen 0,03 % p.a), na dalším BÚ („spoř. účtu“) ČSOB pak 15 mil. Kč (sazba 0,12 % p.a.). ČSOB AM – dluhopisy a fondy (13 mil. Kč: - 0,32 % p.a. za 8 měsíců). Správa portfolia CONSEQ (15 mil. Kč: - 0,74 % p.a). Zatím bude ponecháno – min. investiční horizont 3 roky.

Na podzim 2018 končí: TV Wüstenrot (7 mil. Kč, 0,6 %)

Na jaře 2019 končí: TV u J&T Banka (10 mil. Kč, 0,7 %) CREDITAS (10 mil. Kč, 1,2 %) + podřízený vklad 2 mil Kč (nyní akcie).

Nové vklady ... TV CREDITAS (7 mil. Kč, 1,8 % p.a., 2 roky). Očekávání dalšího zvýšení sazeb (snad ano).

Vývoj objemu 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, 2016: 114 mil. Kč, 2017: 110 mil. Kč.

Výnosy FTVE: plán 2018: 111 tis. Kč, odhad výkonů v r. 2018: za 01 až 08 - zatím výnos 95 tis. Kč.

Dodavatelé energií:

Kotelny – plyn v r.2018 EPenergyTrading za cenu 512,- Kč/MWh + paušál 40,-Kč/M (provize od M&S fair agency: 5.643,- Kč x 49 OM = 276.507,- Kč/rok, z toho v roce 2018 do výnosů 110.603,- Kč
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 50.544,- Kč/rok).

změny od 1.1.2019:

plyn na r.2019-2020 od Xenergie: 675,- Kč/MWh s předpokl. provizí 693 tis. Kč (347 tis. Kč/rok)

elektřina na r.2019-2020 od První moravská plynárení: 1.450,- Kč/MWh + 60,- Kč/OM s předpokl. provizí 82 tis. Kč (41 tis. Kč/rok)

Elektrina společ. prostor – prodlouženo s Xenergie od 1.5.2019 na 2 roky. Provize opět 1.200,- Kč/OM, tj. celkem: 370.800,- Kč za 309 OM (do výnosu vše v roce 2019)

Xenergie – zvýhodněný neveřejný ceník EE a plynu pro domácnosti v rámci správy SBD PJ. Proběhne na podzim 2018 - oznámení na vývěsce, dále pak po dohodě návštěva na SA a SVJ (odměna SBD: 100,- Kč/OM)

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)

za r.2017 (SČMBD 54.400,-Kč, + Lama 71 tis.Kč + M&S 133 tis.Kč = 258.400,- Kč bez DPH)

na r.2018 (SČMBD 48.000,-Kč + M&S 161 tis.Kč = 209.000,- Kč bez DPH)

Pojištění od SČMBD - odměna na projektech 43.140,- Kč (do účetnictví roku 2018)

Za rok 2017 bonifikace 124.912,- Kč (72.688,- + domácnost 52.224,-)

Revize hydrantů (SBD PJ) 93 tis. Kč v r.2017

3. Hospodaření samospráv za I. až VIII./2018

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

Doporučeno navýšit zálohy v provoz. hospodaření SA: Pce 983-4, Pce 1048-9 (elektrina společ. prostor) - trvá.

4. Dlužníci z nájemného, vyúčtování služeb

Dl.nájemné v měsíci nyní cca 405 tis.Kč (vloni 500, předloni 570). Z toho čl. nájemci 144 tis. Kč, (vloni 137, předloni 225) a vlastníci 125 tis. Kč (vloni 145, předloni 110), SVJ na účtu SBD: 136 tis. Kč (vloni 185) - viz soupis. Nutné řešit včas (družstvo umožní splátky), při podání žaloby další poplatky (soud, právník, exekutor)

Vyloučení členové družstva pro neplacení záloh:

r. 2016: manželé Berkiovi (Merklín 377) – aktuálně vše zapláceno, neuhrazená celá výše kauce

r. 2016: Schejbalová (Stod 11) – dluh 22.421,- Kč (exekuce), nekomunikuje, připravena žaloba na vyklizení

Volný byt – nyní žádný, v roce 2019 jen po paní Schejbalové

Insolvence (oddlužení): asi 10 případů v různé fázi a úspěšnosti

Největší dlužník: Hlinka, St.Plzenec (vlastník) – 190 tis. Kč, insolvence neschválena, ukončení konkurzu (byt prodán v dražbě – SBD z rozvrhu nic neobdrželo), pokračují exekuce.

Dlužníci otop, vodné a služby za r. 2017: navýšení na 31.918,- Kč (vloni 8.812,-Kč). Celkem za předcházející období (2010 - 2017) : 42.373,- Kč.

5. Vývoj legislativy v oblasti bydlení

- **občanský zákoník (NOZ):** § 1195 a 1197 (převzetí úvěrů), § 1186 (přechod dluhů) .. návrh v PS (jen něco)

- **zákon o obch. korp. (ZOK):** § 748 (výše vypořád.podílu), § 731 (100 % souhlas u změny stanov), § 734 (umožnění výpovědi u dr.bytu) ... zatím nepokračuje

- **novela OSŘ, EŘ, IZ** – zajištěno pro SVJ min. 10 % z výtěžku z nucených prodejů jednotek

- **novela zákona č. 311/2013 Sb.** – již jen kvóta 50 %, od účinnosti 2 roky přechodné období. Netýká se nesplacených úvěrů (výjimka)

- **dluhová amnestie** – stále se projednává vládní novela insolvenčního zákona

- **osoba nepřizpůsobivá** – výtka k obsahu webových stránek SBD Krušnohor od veřej. ochránkyně práv

Petice za posílení práv družstev a společ. vlastníků – zklamání na SČMBD z nízkého počtu petentů (obava, že vláda návrhy předkládané svazem pak nezohlední v novelách právních předpisů).

6. Informace bytového úseku

Převody bytů do OV – viz přehled k 01.07.2018 (SBD již 70 %, St. Plzenec 94 %, Přestice 56 %)

SBD nyní spravuje 3.025 bytů (na konci r.2017: 3.040 bj) - úbytek 96 bj z roku 2017 postupně nahrazován správou jiných SVJ.

Sledování vzniku dle zák.č.72/1994 a č.311/2013 – viz přehledové tabulky (SBD včas upozorní SA)

Předseda připomněl povinnost založit SVJ u těchto domů: Pce 952-3, 961-3, 1099-1100 (v přípravě), 983-4 (v přípravě), 1053-4. Do dvou let od účinnosti novely zákona č.311(2013 Sb. (tj. do září 2020) pak povinnost založit SVJ u těchto domů: Pce 923, 1046-7, 1048-9 (výjimka – po splacení úvěru), 1057-8, 1061-2 a 1113.

U dalších SA vznikne povinnost při převodu cca 2 bj.: Pce 922, 943-4, 974-5, 989-990, 1051-2, 1114-1115 a Horšice 113-114.

Připomenutí zákonných povinností SVJ: schválení závěrky – vklad do sbírky listin na OR (do 3 měsíců, nejdéle do konce násled. roku), rozpočet SVJ na rok – alespoň potvrdit výši záloh, odhad nákladů na opravy

GDPR – formulář na mlčenlivost členů výboru SA a SVJ dnes předán se zápisem (vrátit podepsané se zápisem na družstvo). Smlouva mezi SBD a SVJ bude zaslána následně, stejně tak „Oznámení správce o zpracovávaných údajích“ (uvést seznámení do zápisů + na vývěsky).

Inventarizace osob – kontrola a doplnění předepsaných údajů (dnes předáno se zápisem)

7. Informace ekonomického úseku

Pojištění budov – připomenutí možnosti využívání asistenční služby Global Assistance (upozornění na podmínky – snahy dispečinku o zajištění opravy ohlašovatelem), případné doplnění samolepky s kontaktem

Odpovědnost domácnosti – připomenutí možnosti připojištění každé čtvrtletí (kontrola dle seznamu družstva) 85,-Kč/bj/rok (7,10 Kč/bj/M). Dnes již 1650 pojištěných bytů, tj. 54 %.

Podrobnosti – EÚ, p. Martina Zbiňová – záskok po dobu MD (tel: 377982643) + **webové stránky**

Navýšení měsí. správního poplatku od 1.1.2019: ze 95,- Kč na 107,- Kč u nájemců (129,- vč. DPH)
ze 110,- Kč na 122,- Kč u vlastníků (148,- vč. DPH)

Osoby dle měsíců - na formuláři vodoměrů zaslaných od EÚ nutné aktualizovat, ne jenom opsat !

Odečty vodoměrů a plynoměrů na konci roku (kotelny) ... tiskopisy budou zaslány v XII./2018

Stavy hlavních měřidel (vodoměry, plynoměry a elektřina kotelen) nahlásit nejdéle do 3. ledna 2019 !!

8. Programy státní podpory na opravy bytových domů

Stále stejná nabídka dotačních titulů. Program „Zelená úsporám“ jen pro Prahu, Program „Panel 2013+“ stále jen jako zvýhodněný úvěr od SFRB. Dále podrobněji využitelné programy.

8.1./ Energetické úspory v bytových domech - nová výzva MMR č.78

Zjednodušení podání žádosti o podporu. Oprávněným příjemcem podpory také bytové družstvo jako správce budovy se smíšeným vlastnictvím (nezaložené SVJ) bez krácení podílů vlastníků bj.. Příjem žádostí od 2.2.2018 až do 29.11.2019. Minimální úspora oproti původnímu stavu 20 % = dotace 30 % uznatelných nákladů (při splnění přísnějších podmínek dotace až 40 % uznatelných nákladů = pasivní dům).

8.2./ Bytové domy bez bariér

Konec programu v r. 2020 ! Nejdéle na jaře 2019 příprava podkladů žádosti, v říjnu 2019 pak podání žádosti na rok 2020 !! Pro čtyřpodlažní domy nový výtah s 50 % dotací. O čerpání podpory je stále velký zájem, SČMBD opakovaně žádá MMR o navýšení objemu alokované částky.

Znovu připomenuta možnost čerpání pro SA: Přestice čp. 923, 1113, 1114-1115, 1116-1117, 1118-1119 (uvést projednání do zápisů – i případné zamítnutí !).

Základní informace o programech na stránkách MMR. Na webu SBD prezentace výtahů včetně videa. SBD dále nabízí možnost prohlídky realizovaných výtahů v Plzni.

9. Informace technického úseku

Příprava na zimní období – tiskopisy objednávek soli předány se zápisy. **Cena 25 kg pytle:** 150,- Kč vč. DPH + podíl na dopravném. Potvrzené objednávky doručit družstvu (TÚ – p. Mašková) do 30.11.2018, rozvoz na domy proběhne v úterý 04.12.2018.

Revize hydrantů, požární prohlídky – budou dokončeny do 26.10.2018, protokoly budou předány s plánem revizí na rok 2019 do konce roku 2018. Požární preventivní prohlídky provedeny se zaměřením na nepovolené uzamykání společných lodžii a neodborných výměn požárních dveří do bytů včetně kontroly splnění požadavků PO dle požárních zpráv z PD (požární dveře a přenosné hasicí přístroje ve společných prostorách).

Doporučené a nedoporučené firmy na opravy a rekonstrukce – aktualizace na webu družstva

Přechod TV vysílání na DVB-T2 - vypnuty HD programy ČT, zatím souběh starého a nového signálu. Doporučeno poptat firmu na kontrolu stávajícího zařízení příjmu STA – možné doplnění multiplexu nebo úprava.

10. Různé:

Optická síť T-Mobile Czech Republic a.s. – přítomný zástupce společnosti HUAWEI (zpracovatel projektové dokumentace) pan David Bohuš poskytl podrobné informace k připravované výstavbě liniové podzemní sítě včetně zavedení do bytových domů. Na základě souhlasu města probíhá příprava – nyní žádost o vydání územního rozhodnutí na venkovní rozvody. Ze zákona se bude jednat o veřejnou síť telekomunikačních rozvodů (telefony, internet, televizní signál). Vlastníkem sítě bude sice T-Mobile, ale nemusí být prodejcem koncové služby. V této fázi probíhá průzkum na jednotlivých domech, kdy bude po dohodě se zástupci SA a SVJ rozhodnuto o umístění prostupu do objektu a hlavní rozvodnice (vyplněný a podepsaný technický protokol se zaškrtnutím vybraných řešení). Následně až po rozhodnutí uživatelů bj. o připojení bude následovat vybudování vnitřních rozvodů na náklady T-Mobile až do bytů zákazníků (vč. zásuvek). Družstvo ještě projedná text vzorové smlouvy o uložení inženýrských sítí (u SA jedna společná za SBD, u SVJ pro každé společenství). Do konce listopadu SA a SVJ dodají stanoviska k umístění prostupů a hlavních rozvodnic. Ceny za služby předloží provozovatel sítě až po dokončení rozvodů po městě - předpoklad realizace v létě 2019, následně druhá etapa – rozvody v bytových domech.

Kontakt na zástupce HUAWEI p. Davida Bohuše – mobil: 775 235 160, e-mail: david.bohus@huawei.com

Rekonstrukce CZT – práce dokončeny včetně všech předávacích stanic, probíhá přejímka a odstraňování zjištěných závad. Závady a nedotápění (většinou v důsledku zavzdušnění vnitřní soustavy ÚT) oznámit na technický úsek, který zajistí odvzdušnění ve spolupráci s obsluhou CZT. Zatím není aktivní dálkový přístup do systému regulace a provozu předávacích stanic.

Nové vedení B+T – místo ing. Kapusty nyní Milan Sekyrka, místo p. Beránka nyní ing. Karel Zahut. Obsluha kotelny a předávacích stanic stále stejná – pan Mráz

11. Diskuze:

p.Květoňová, Pce 943-4 – předkládaná smlouva řeší jen montáž rozvodů v domě, po rozhodnutí zájemců o službu bude uzavírána další samostatná smlouva ?

p.Bohuš (HUAWEI) – ano, smlouva s družstvem nebo SVJ řeší podmínky prostupu, umístění rozvodnice a rozvodů v domě až do bytů. Další smlouvy s jednotlivými zákazníky (byty) bude uzavírat provozovatel služby.

p.Velkoborský, Pce 952-3 – jak bude probíhat instalace rozvodů optického kabelu T-Mobile v domě ?

p.Bohuš (HUAWEI) – od hlavní rozvodnice v lištách ke stoupacím rozvodům, pak pokud to bude možné, využije se instalační šachta na schodišti. Kabely budou tzv. „samonosné“, nebudou tedy třeba lišty a ani další rozvodnice na jednotlivých podlažích - odbočky do bytů naříznutím kabelu a vytažením samostatného vlákna pro každý byt zřejmě v lištách. Pokud SA nebo SVJ odmítne lištování, bude provedeno zasekáním do zdiva.

p.Hrabě, Pce 974-5 – objednali si úpravu STA na DVBT-2, musí mít uživatelé znova septoxy ?

p.Hranáč – u starých typů televize ano – opět nové, jiné. Pozor na levné výprodeje televizí, prodejci se snaží podvodně zbavit starých zásob (záměrně mylné označení TV přijímačů) !

p.Stehlíková, Pce 1061-2 – jak mají nejlépe postupovat při přechodu na nový signál pozemního vysílání ?

p. Hranáč – požádat TÚ, který zajistí proměření u odborné firmy, která na základě prohlídky zpracuje technické řešení včetně cenové kalkulace.

p.Stehlíková, Pce 1061-2, p.Ptáček, Horšice 113-114 – do kdy mají vrátit podepsané formuláře o mlčenlivosti ?

p.Majer – co nejdříve, nejdéle se zápisem – do bytového úseku paní Mikšátkové.

p.Šašek, Pce 1115-1116 – jak to vypadá s plánovanou výstavbou parkoviště u sídliště v Palackého ulici ? Uživatelé parkují na přístupových cestách ke vchodům, kde je vyznačen zákaz stání, ale Policie nekontroluje.

p.Majer – vybudování parkoviště je pořád v plánu (dokonce ve strategickém rozvojovém plánu města), ale bohužel bylo odsunuto až na rok 2021. Protože se jedná o okrajovou část, při porušení zákazu stání doporučeno volat městskou nebo státní policii. Družstvo svolá předsedy samospráv a SVJ v lokalitě na jednání u vedení města za účelem projednání spolupráce s městem s cílem snížení nákladů na vybudování (odpočet DPH).

p.Křenková, Pce 979-980 – mají opět obavu z poškození zateplené fasády od datla. Jak tomu předejít ?

p.Hranáč – škoda bude případně uplatněna u pojišťovny. Možná zkusit osadit maketu dravce v životní velikosti.

p.Fořtová, Pce 1051-2 – jak dopadla petice proti zrušení průjezdu do Rybovy ul. a proti hluku ze skat. hřiště ?

p.Majer – po jednání s ing. Cvrčkem provedl projektant úpravu na průjezd (jeden pruh), ale zbytečně řeší úpravy napojení na silnici I.třídy (což by stavební úřad určitě nepovolil), proto byl městem vyzván k úpravě PD. - přesunutí skateboardového hřiště zvažováno (jedna možnost do Parku kosmonautů), ale bude to vysoká investice. Zatím bude řešeno opatřením změny provozní doby, v případě porušování doporučeno řešit vždy okamžitým oznámením na policii.

p.Stehlíková, Pce 1061-2 – uvažuje se stále s rozšířením parkoviště ve vnitrobloku (za náměstím a u BD Červenková) ?

p.Majer – PD po úpravách je zpracována (zamezení průjezdu za čp.1048-9, nový chodník před parkovištěm), realizace v roce 2019. Zatím budou osazeny zpomalovací pásy a nové dopravní značení u čp.1063-5.

p.Fořtová, Pce 1051-2 – upozorňuje na možnost poškození aut na novém parkovišti Tř.1.máje (padající větve).

p.Majer – odbor životního prostředí nepovolil stromy porazit – posouzeny jako zdravé. Případné škody by mělo uhradit město jako vlastník pozemku.

p.Karásek, Pce 989-990 – čekají na nabídku rekonstrukce rozvodů elektřiny ?

p.Samek – dnes slíbil pan Krůs dodat nabídku do konce týdne.

V Prešticích 17. 10. 2018

Jaroslav Majer
předseda představenstva