

Z Á P I S

z aktivu předsedů samospráv konaného ve středu 3. 4. 2019 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 2019 - směrnice (sociál.fond, prac.řád, pro odměňování, poplatky)
- 3./ Hospodaření družstva - za 1÷12/2018, plán 2019, volné finanční prostředky družstva a jejich zhodnocování
- 4./ Hospodaření samospráv za 1÷12/2018 - fond oprav, ostatní provozní náklady, fond BH
- 5./ Dlužníci z nájemného a vyúčtování služeb
- 6./ Vývoj legislativy - návrhy na změny zákonů v oblasti bydlení (NOZ, ZOK, OSŘ, EŘ, IZ ...)
- 7./ Informace bytového úseku - založení SVJ (termíny a kvóty, stanovy a další pravidla SVJ)
 - konec zákonné lhůty pro převod bytů do osobního vlastnictví
 - povinnosti SVJ (evidence skutečných majitelů v SVJ, závěrka, zálohy, rozpočet SVJ)
 - využívání portálu „POSCHODECH“
- 8./ Informace economic.úseku - předání ročního vyúčtování dle zákona č. 67/2013 Sb.
 - čerpání úvěrů pro SA před vznikem SVJ (omezení dle NOZ)
 - srovnání spotřeb tepla bytových domů s CZT
- 9./ Informace tech.úseku - plán revizí a prohlídek na rok 2019
 - požární prohlídky – společné lodžie a balkóny, schodiště a chodby (porušování požárních předpisů)
 - kontroly plynových kotlů, povinnosti obsluhy kotelen při provádění odborných prohlídek a revizí (doplnění pracovních náplní)
 - nabídka termovizního měření pro SA a SVJ (možnosti, podmínky)
 - programy stát.podpory na opravy a rekonstr. (IROP – snížení energ. náročnosti, BD bez bariér - výtahy, tepelná čerpadla, solární ohřev atd.)
- 10./ Různé - prezentace United Networks (datové rozvody a televize), veřej. fórum Zdravé město, dálkový přístup CZT pro SA a SVJ, parkování u byt. domů ...)
- 11./ Diskuse

1. Jarní schůze SA a SVJ

Schůze na SA provést do: 6.5.2019, zápisy doručit nejdéle do 10.5.2019 !! (pozvánky delegátům)

Předepsané tiskopisy zápisů s vyznačeným hospodařením obdrželi dnes předsedové. Vzorový zápis ke stažení také na webu družstva (Info pro členy – formuláře a smlouvy-bytový úsek).

Funkcionářské odměny: správa pošle během května dohody, vrátit zpět podepsané do 31.5.2018 (na SD).

V roce 2018 nedodaly ani jeden zápis tyto SA: Pce 961-3, 981-2, 1046-7, 1057-8, 1113, Merklín 293 (předsedům těchto SA bude zkrácena odměna vyplácená družstvem o 50%)

Samosprávy, které nemají zvolený výbor: Pce 981-2 (ani delegát), 1113 (ani delegát), Merklín 376 (ani delegát) 377. Delegát není zvolen také v čp. 1057-8. Delegáty možné dovolit na jarních schůzích.

2. Shromáždění delegátů 2019

Termín SD: čtvrtek 30. 5. 2019 od 18:00 hodin, sál KKC Přeštice na náměstí

Program: hospodaření, plán 2019, směrnice – tvorba a čerpání soc. fondu, odměňování zam., pracovní řád, dodatek směrnice pro odměň. členů orgánů družstva (aktualizace výše odměn), dodatek směrnice o poplatcích ? (možné zavedení paušální sazby odměny statutára SVJ pro malé budovy – cca do 10 až 12 bj.)

Pozvánky: obdrží delegáti **zvolení na jaře 2016** nejpозději 15 dní předem (tj. kolem 15.5.)

3. Hospodaření družstva za I. až XII./2018, plán 2019

pro SD: HV celkem : po účetní závěrce ztráta jen -152.307,54 Kč (dle plánu ztráta: - 369.061,- Kč)

plán 2019: předběžně + 609 tis. Kč

HV a účetní audit bude projednávat EK a KK 24.4.2019 (předání auditu – úterý 23.4.)

návrh na rozdělení zisku: z důvodu ztráty 0,- Kč

vloni do fondu BH 1,030 tis.Kč, z toho pronájem na SA 687.tis.Kč (z toho 343,5 jako záloha na rok 2018), do FO 343 tis. Kč, do soc. fondu: 250 tis.Kč, do NF: 600 tis.Kč (v r.2017 prodej čp.22: 3 mil. Kč)

Investice na správě: nic zásadního - jen drobná údržba, stejně tak plán na r. 2019: 50 tis. Kč opravy, 90 tis. Kč pořízení majetku – plechové skříně, tiskárny, telefony, úpravy nábytku (GDPR - zamykání), opravy automobilů

Portfolio u CONSEQ (15 mil. Kč: - 0,61 % p.a. za rok 2018). Od založení 11/2016: - 0,3 % p.a (po odečtení vstup. poplatku pak + 0,7 % p.a). Celkově pak vylepšuje dluhopis MS-INVEST: 4,89 % p.a.
Zatím obě portfolia ponechat – min. investiční horizont 3 roky (tj. na podzim 2019 vyhodnocení).
Nové vklady ... TV CREDITAS (10 mil. Kč, 2,0 % p.a., 2 roky), TV u J&T Banka (10 mil. Kč, 1,4 % p.a. na 1 rok), přesun 15 mil. Kč z BÚ u ČSOB na BÚ u CREDITAS (sazba 1,1 %). Potvrzen mírný nárůst sazeb u vkladů.

Jiné alternativy zhodnocení:

FTV elektrárna (investice 2012: 1,26 mil. Kč). Plánovaný výnos za r. 2018: 105 tis. Kč. Roční výnos za r. 2018: 118 tis. Kč. Po odpočtu nákladů za distribuci a zálohy na likvidaci (4.300,- Kč) je čistý výnos **113.878,- Kč** (v roce 2017: 107.129,- Kč). Za 6 let čistý výnos: 640 tis. Kč (průměr 106,6 tis. Kč/rok) = 12 let návratnost.

Dodavatelé energií v r. 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 plynáren: 1.450,- Kč/MWh + 60,- Kč/OM s předpokl. provizí 82 tis. Kč (41 tis. Kč/rok)

Společ. prostory – 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)

Nabídka Xenergie – zvýhodněný neveřejný ceník EE a plynu pro domácnosti v rámci správy SBD PJ. Na podzim neproběhlo, možnost na jaře. Oznámení na vývěsce, dále pak po dohodě návštěva na SA a SVJ (100,- Kč/OM)

Pojištění od SČMBD - odměna na projektech 42.230,- Kč (do účetnictví roku 2019)

Za rok 2018 bonifikace 71.898,- Kč (bez domácnosti ?)

Revize hydrantů (SBD PJ) ... 95 tis. Kč

4. Hospodaření samospráv za I. až XII./2018

Fondy oprav, ostatní provozní náklady a fond bytového hospodářství – předepsané v zápisech.

Opakovaně upozorněno na správnost zápisu při zvýšení záloh - 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.

5. Dlužníci z nájemného, vyúčtování služeb

DI.nájemné v měsíci nyní cca 520 tis. Kč. (na podzim: 405, vloni 520, předloni 550 tis.Kč). Z toho čl. nájemci 145 tis.Kč (vloni 150, předloni 126) a vlastníci 37 tis.Kč (vloni 165, předloni 132 tis.Kč), SVJ s vlastním účtem: 210 tis. Kč (vloni 205 tis.Kč) - viz soupis.

Vyloučení členové družstva pro neplacení záloh:

r. 2016: manželé Berkiovi (Merklín 377) – 3měsíční kauce uhrazena, aktuální dluh: 6.230,- Kč

r. 2016: Schejbalová (Stod 11) – dluh 36.561,- Kč, nekomunikuje, rozsudek na vyklizení (není v právní moci)

Volný byt – nyní žádný, na konci roku 2019 jen po paní Schejbalové

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

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

Dlužníci otop, vodné a služby za r. 2017: nedoplatky 31.918,- Kč družstvu uhrazeny.

Celkem za předcházející období (2010 - 2018) : 15.376,- Kč (31.351,- Kč vč. Vlacha, Pce 1053).

6. Vývoj legislativy

SČMBD připravil podklady pro jednání se členy Podvýboru pro bydlení Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR (Identifikace problémů v bytových domech).

- **OZ:** vymahatelnost pohledávek za členy SVJ, přechod pohledávek, ochrana společných částí domu před svévolnými zásahy ze strany vlastníků, přítomnost notáře při změně stanov SVJ, zpracování RČ

- **ZOK:** vypořádací podíl, přednostní úprava nájmu družstev. bytu ve stanovách BD, ukončení či změna předmětu nájmu u NP (garáže), družstevní bytová výstavba (role zakládajících členů), zpracování RČ

- **IZ:** řešení stavu, kdy ostatní řádně platící členové BD a SVJ stále zajišťují na své náklady bydlení pro sociálně slabého jedince – dlužníka v insolvenční

- **Předpisy k rozúčtování:** nesrozumitelná vyhláška o rozúčtování, vliv nepodstatné chyby ve vyúčtování či námítky na srozumitelnost na odklad splatnosti anebo na právní důvod pro vymáhání pokuty ze strany příjemce služby

- **Katastrální předpisy:** možnost zřízení „hlídacího psa“ pro SVJ jako osobu oprávněnou za správu

- **Předpisy týkající se sociálních dávek a pomoci v hmotné nouzi:** nárok na dávky spojit s plněním povinností (např. vůči bytové korporaci), výplatu dávky na bydlení umožnit přímo bytové korporaci

- **Předpisy v oblasti hygieny:** pravomoc pro orgán hygieny na vstup do bytu při podezření ze šíření hygien. rizika
Novela zákona č. 311/2013 Sb. – již jen kvóta 50 %, do září 2020 přechodné období. Netýká se nesplacených úvěrů (včetně oprav a rekonstrukcí).

Petice za posílení práv družstev a SVJ – podepsalo téměř 49 tis. občanů + 903 statutárních zástupců BD a SVJ (celkem asi 480 tis. bytů ve správě). Petice předána 14.1.2019 ministru spravedlnosti (předseda vlády AB přes původní slib odmítl osobně převzít) – podrobnosti viz také č.1/2019 časopisu SČMBD. Na webu SBD PJ již k dispozici vyjádření ministra spravedlnosti k petici.

7. Informace bytového úseku

převody bytů do osob. vlastnictví - z celkového počtu 2457 družst. bytů převedeno ke konci roku 2018 již 70 % (Přeštice 59 %, nejvíce ve St. Plzenci – 95 %). SBD spravuje 3.104 bytů. V r. 2018 převedeno 70 bytů a 21 garáží.

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, 1088-9 a 1113. Do dvou let od účinnosti novely zákona č.311/2013 Sb. (do 1.9.2020) pak povinnost založit SVJ u těchto domů: Pce 923, 1046-7, 1048-9 (výjimka – po splacení úvěru), 1057-8, 1061-2, 1114-1115 a Horšice 113-114.

U dalších SA vznikne povinnost při převodu cca 2 bj.: Pce 922, 943-4, 974-5, 989-990, 1051-2

Konec zákonné lhůty pro převod dr. bytů do OV – prosinec 2020 (byty budou pak nadále převáděny – viz usnes. SD z roku 1998). Na SD 2019 bude pro jistotu toto právo členů SBD PJ potvrzeno.

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

evidence skutečného majitele SVJ – oznámit do konce roku 2020 (uvádí se členové výboru ve funkci)

dobrovolný vznik – souhlas všech vlastníků (společenská smlouva)

POSCHODECH – přihlášení (viz roční vyúčtování), zkušenosti – hlásit ihned na BÚ (p. Mikšátková)

Ochrana osobních údajů (GDPR) – součástí vyúčtování roku 2018 je Informace o zpracování osobních údajů a zaslání obchodních sdělení ze strany SBD PJ (obdrží tak každý uživatel bytu)

8. Informace ekonomického úseku

Termín na předání ročního vyúčtování – doručit uživateli bj. do 30. dubna !! (viz průvodní dopis p. Fořtové)

Čerpání úvěrů SA před vznikem SVJ – omezení ze strany družstva (doporučeno založit SVJ)

Odpovědnost domácnosti – 1650 pojištěných bytů, tj. 53% (v Přešticích 19 budov + 2 v Merklíně). Podklady v EÚ:

nyň paní Hana Kaslová (tel: 377982643) + web. stránky

Tabulky srovnání spotřeb bytových domů s CZT ke konci roku 2018 budou zaslány se zápisem.

9. Informace technického úseku

Plán revizí a prohlídek na rok 2019 - předány dnes se zápisem pro jarní schůze. V případě, že si SVJ hodlá zajistit vlastního revizního technika, je nutno v předstihu termínu revize dohodnout tuto změnu s SBD.

Požární preventivní prohlídky - předány zprávy o revizích hydrantů a požárních prohlídkách za rok 2018. Kontrola zaměřena na uzamykání společných lodžii, volné únikové cesty a dodržování požárních předpisů ve společných částech domů. Zjištěné závady projednat na schůzích. Nově přiložen zápis o kontrole požárních uzávěrů (požárních dveří) u domů kolaudovaných po roce 1975. Zjištěny výměny dveří v bytech. Vyzvat uživatele bytů k doložení požárního atestu dveří, případně prohlášení o provedení povrchové úpravy původních dveří.

Upozorněno na nutnost trvalého a viditelného umístění seznamu důležitých telefonních čísel (policie a záchranné složky) ve vchodech domů.

Kontroly plynových kotlů, povinnosti obsluhy kotelen při provádění odborných prohlídek a revizí - k jarnímu zápisu přiložen „**Pokyn pro předsedy SA a obsluhy kotelen a plynových zařízení k zajištění řádného průběhu kontrol, prohlídek a revizí kotelen a plynových zařízení**“. Při provádění kontrol, prohlídek a revizí je samospráva domu vždy povinna zajistit přítomnost člena samosprávy, případně technického pracovníka obvodové komise nebo technika družstva. Tato povinnost bude doplněna do pracovních náplní topičů kotelen.

Nabídka termovizního měření pro SA a SVJ – provádí technický úsek za cenu pro SVJ 4.000,- Kč/dům (24 bj.) včetně hodnotící zprávy. Za minulou zimu provedeno měření u 12 domů. Evidence požadavků pro pořadí na příští zimu u pana Samka v technickém úseku.

Programy stát. podpory na opravy a rekonstrukce IROP - Energetické úspory v bytových domech (nová výzva MMR č.78): příjem žádostí bude ukončen k 29.11.2019! V příštích dvou letech zřejmě další dotace nebudou vypsány. V případě zájmu nutno provést energetickou studii a rychle zahájit zpracování projektu s podklady pro podání žádosti o dotaci.

Bytové domy bez bariér (nové výtahy): příjem žádostí bude ukončen v říjnu 2019. V rámci družstva zatím neprojevila zájem žádná SA ani SVJ.

Přechod TV vysílání na DVBT-2 - doporučeno poptat firmu na kontrolu stávajícího zařízení příjmu STA (možné doplnění multiplexu nebo úprava stávajícího zařízení).

10. Různé

UNITED NETWORKS (telekomunikační služby – „optický“ internet, telefon a „chytrá“ televize) – přítomný zástupce společnosti ing. František Majer prezentoval nabídku společnosti pod obchodními značkami AITEX, KONET a MAXTEL (nyň Přeštice a Merklín). Kontakty a ceníky v několika vyhotoveních předány na místě, další možné poskytnout na vyžádání. Po městě bezdrátové rozvody, kabelové rozvody po budově až do bytu provede v případě zájmu zdarma UN na základě podepsané smlouvy o provozování veřejné komun.sítě. Zpočátku je smlouva na dodávku služeb na 2 roky, pak na dobu neurčitou. Internet pro potřebu SVJ zdarma (předseda výboru).

Zodpovězeny dotazy – obsah sportovního balíčku, minimální počet zájemců pro instalaci rozvodů (není limitováno), napájení elektrinou (vlastní odběrné místo).

Kontakt na ing. Majera – mobil: 774 120 529, e-mail: frantisek.majer@u-n.cz

Rekonstrukce CZT – dálkový přístup do systému regulace a provozu předávacích stanic zatím nezprovozněn.

Nové vedení B+T – nyň jediný jednatel Milan Sekyrka, technik p. Beránek (shoda jmen s původním jednatelem)

termín veřejného fóra: pondělí 14.5.2019 (město ještě zveřejní pozvánku).

11. Diskuse

p.Květoňová, Pce 943-4 – jaký smysl má projednávat možnost dalšího připojení datových sítí. Na minulém aktivu proběhla prezentace společnosti Huawei, která je schválena městem.

p. Majer – jedná se o konkurenční nabídku, která na rozdíl od T-Mobile nabízí již ceny za dodávané služby. Každá SA a SVJ se může rozhodnout pro zavedení rozvodů do domu, případně již po budově. Následně si pak uživatelé bytů mohou zvolit každý svého poskytovatele a v budoucnosti i měnit podle aktuální nabídky.

p.Fořtová, Pce 1051-2 – jak napsat do zápisu souhlas např. s opravou lodžii, aby se již pak nemusel zajišťovat oběžníkem.

p. Majer – zásadní opravy je třeba nejprve uvést s pozvánkou na program schůze. V bodě projednání bude podrobný rozpis nabídek (firma, cena, atd.) a hlasování (pro, proti, zdržel se, výsledek – schváleno nebo neschváleno) odpovídající počtu hlasů podle prezenční listiny. Případně se prezenční listina rozšíří o kolonku hlasování o jednotlivých bodech usnesení (u zásadních hlasování). V závěru zápisu pak v usnesení již jen u bodu „schvaluje“ stručně výsledek hlasování (druh opravy, název firmy a cena).

p.Ptáček, Horšice 113-114 - je možné zjistit konec anuity u jejich SA ?

p. Majer – zjistí v ekonomickém úseku včetně výše nesplacené částky.

p.Fořtová, Pce 1051-2 – urguje opravu příjmení u p. Kolenové (svobodný stav), kterou uvedla v inventarizaci.

p. Majer – zjistí v bytovém úseku. Změnu příjmení je třeba doložit předložením občanského průkazu. Obdobně u úmrtí je nutné doložit rozhodnutí o dědictví od notáře.

p.Šobr, Pce 1088-1089 – urguje likvidaci škody z pojištění odpovědnosti domácnosti (hlášeno v srpnu 2018)

p. Hranáč – podklady má u sebe, zatím nevyřídil. Musí nejdéle do 12 měsíců.

p.Ptáček, Horšice 113-114 - kdo musí být přítomen u prováděné revize nebo prohlídky za samosprávu ? Kdo má klíče od kotelny ? Jak postupovat při podezření, že bytové dveře nejsou „požární“ (možná jen polepené tapetou) ?

p. Hranáč – v kotelně minimálně obsluha, případně místo něj jakýkoliv člen výboru SA. Mimo kotelnu jakýkoliv pověřený zástupce samosprávy předem nahlášený předsedou. Klíč má mít jen obsluha, rezervní jsou pak na družstvu v technickém úseku. V případě polepu nebo laminace dveří doložit prohlášení uživatele s podpisem, že dveře jsou stále původní s atestem na požární odolnost – jen upravené. Případně může předseda SA zkontrolovat.

p.Štych, Pce 1042-3 – mají podezření, že několik vlastníků nemá požární dveře. Jak se to dá ověřit ?

p. Hranáč – správné dveře jsou označeny štítkem s odolností EI 30 minut (ve zprávě: PB 30 C2 bez samozavírače).

p.Křenková, Pce 979-980 – v jejich domě také mají mít požární dveře ? Dále urguje provedení odsouhlasené výměny domácích telefonů od firmy Elektro Efekt. Na firmu již dvakrát volala.

p. Hranáč – jejich budova požární dveře mít nemusí (kolaudace před rokem 1976). Firma Elektro Efekt je ve skluzu s více zakázkami, technický úsek zaarguje.

p.Vacík, Merklín 293 - chtějí objednat úpravu STA na DVBT-2, je to již aktuální.

p. Hranáč – technický úsek poptá nabídku.

p.Šobr, Pce 1088-1089 – v Přeštických novinách vyšel článek o výstavbě bytových domů, kde to bude ?

p. Majer – jedná se o soukromé aktivity. V ulici Červenková na zahradě pana Kovaříka, v Husově ulici nástavba Tipsportu a v Rybově ulici ve vnitrobloku za Hurtovnou.

p.Stehlíková, Pce 1061-2, p. Štauberová, Pce 1059-1060 – připomínají havarijní stav vodovodních přípojek pro bytové domy v Rybově ulici.

p. Hranáč – družstvo urguje objednané práce u firmy Murko.

Přílohy zápisu:

- přehled spotřeby tepla (bytové domy Přeštice s CZT)
- pozvánka na veřejné fórum Zdravého města Přeštice (úterý 14.05.2019)

V Přešticích: 3. 4. 2019

Jaroslav Majer
předseda představenstva