

Zápis

z aktivu předsedů samospráv a zástupců domů ve správě SBD Šumperk konaného dne 16.10.2013 v 16.00 hod. v zasedací místnosti Úřadu práce, M.R.Štefánika 20, Šumperk

Přítomni: viz presenční listina

Program: 1) Zahájení

2) Zpráva ekonomického úseku

3) Zpráva technického úseku

4) Chemické čištění otopné soustavy (prezentace firmy DK CHEMO)

5) Diskuse

6) Závěr

K bodu 1)

Aktiv předsedů samospráv zahájil předseda představenstva ing. Jaromír Sojka, Ph.D. Přivítal předsedy samospráv, zástupce domů ve správě SBD Šumperk, členy představenstva a členy kontrolní komise.

V úvodu předseda představenstva poskytl přítomným informace právního charakteru související s rekodifikací soukromého práva, dle které nabude dne 1.1.2014 účinnosti zákon č.89/2012 Sb., nový občanský zákoník (dále NOZ) a zákon č.90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech, zákon o obchodních korporacích (dále ZOK).

Poté ing. Sojka uvedl, že v souvislosti s nabytím účinností výše uvedených zákonů vyplynou pro naše bytové družstvo nové povinnosti, které bude nutno splnit v termínu do 30.6.2014. První z nich je přizpůsobení stanov bytového družstva nové právní úpravě ZOK a doručení těchto stanov do sbírky listin. Za tímto účelem vydal SČMBD Praha „Vzor stanov bytového družstva“ s upozorněním, že nebude-li tato povinnost splněna, může k úpravě stanov vyzvat družstvo soud a stanovit k tomu dodatečnou lhůtu. Druhou povinností je pak uzpůsobení smluv o výkonu funkce a odměňování členů představenstva a kontrolní komise nové právní úpravě ZOK.

Bez ohledu na zákonem stanovenou lhůtu potřebnou k přizpůsobení stanov nové právní úpravě (tj. do 30.6.2014) je však nutno ještě do konce roku 2013 přijmout změnu stávajících stanov s odloženou účinností od 1.1.2014, a to z důvodu vyloučení tří právních institutů, které NOZ a ZOK zavádí a které mohou mít negativní dopad na činnost bytového družstva.

Jedná se o vyloučení:

- 1) možnosti člena družstva dát družstevní podíl do zástavy,
- 2) možnosti spoluvlastnictví družstevního podílu neomezeným počtem osob,
- 3) členství právnických osob v bytovém družstvu.

Předmětem další úpravy stanov je pak změna počtu členů kontrolní komise, která vyplynula z nutnosti souladu funkcionářské základny tohoto orgánu družstva s novou právní úpravou.

Jelikož změna stanov podléhá rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva, svolá představenstvo SBD Šumperk za tímto účelem mimořádné shromáždění delegátů, které se bude konat za účasti notáře v prosinci letošního roku.

Představenstvem schválený návrh změny stanov obdrží předsedové samospráv k připomínkám spolu s tímto zápisem.

Závěrem ing. Sojka připomněl předsedům samospráv termín ukončení shromáždění společenství vlastníků jednotek na příslušných domech, kterým je 30.11.2013 a termín odevzdání vyplněných dokumentů, který byl stanoven na 6.12.2013.

K bodu 2)

P.Kamlerová informovala o počtu spravovaných bytů v r. 2013 – jedná se o 5.609 bytů, a to včetně 103 apartmánů. V první skupině jsou byty pořízené v rámci družstevní bytové výstavby, které dosud užívají členové družstva na základě nájemního vztahu. Druhou skupinu pak tvoří 2882 bytů, které byly převedeny do vlastnictví v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o převodech bytů do vlastnictví. Tyto byty jsou rozptýleny v družstevních domech, v nichž dnes existuje kombinované vlastnictví. Poslední skupinou spravovaných bytů jsou byty v domech, kde podíl takto převedených bytů přesáhl hranici 75 % spoluvlastnických podílů, čímž vznikly ze zákona společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou - tzv. právnické osoby. V našem družstvu se jedná o 72 právnických osob. U dalších dvou domů proběhla ustavující schůze společenství vlastníků jednotek a čeká se na zápis do obchodního rejstříku. Správu dále vykonáváme pro dalších 20 právnických osob, které k nám přešly od jiných správců.

Se vznikem právnických osob a jejich zápisem do obchodního rejstříku úzce souvisí otázka další správy nemovitosti. P.Kamlerová předložila návrh, o co se domy mají zajímat při zvažování správce:

- zjistit si, kdo se za správcovskou firmou skrývá.

- jaké má zázemí, kolik má zaměstnanců a jaké je zajištění společnosti
- jaké může dát firma reference a záruky
- jakým způsobem je řešeno pojištění spravovaných domů a za jakých podmínek
- jakým způsobem firma zajišťuje předepsané revize a kontroly
- jakým způsobem je vedeno účetnictví, kdo a v jakém rozsahu zpracovává vyúčtování zálohových plateb a za jaké ceny.

S výkonem správy souvisí provozní náklady, které v současné době řeší vnitrodružstevní směrnice 37/2012 – Sazebník úhrad za činnost a úkony družstva. Znění této vnitrodružstevní směrnice je uveřejněno na webových stránkách družstva (www.sbdsumperk.cz). Úhrady za výkon správy u členů-nájemců činí 130,- Kč/b.j./měsíčně. U vlastníků činí měsíční úhrada za výkon správ 184,- Kč. U právnických osob, které jsou ve správě u družstva 1.rok od vzniku právnické osoby činí poplatek 207,- Kč/b.j./měsíčně. Výše jednotlivých sazeb zůstává v nezměněné podobě i pro rok následující. Příjem za správu bytů tvoří podstatnou část našich příjmů.

Ve Sbírce zákonů byl dne 14.3.2013 zveřejněn zákon č. 67/2013, který s účinností od 1.1.2014 upravuje poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby. V souladu s tímto zákonem byl zpracován návrh nové vnitrodružstevní směrnice o nájemném z družstevních bytů a nebytových prostor, který byl projednána představenstvem družstva dne 8.10.2013. Představenstvo doporučilo, aby předmětný návrh směrnice byl předložen ke schválení na nejbližším shromáždění delegátů. Ustanovení této směrnice jsou platná i pro vlastníky jednotek, kteří využili svého práva na převedení užívané jednotky z majetku družstva do osobního vlastnictví, přičemž SBD Šumperk nadále zajišťuje jejich správu. Pro právnické osoby bude platit výše uvedený zákon č. 67/2013, pokud si jednotlivé právnické osoby nepřijmou vlastní předpis k řešení této problematiky.

Mezi účelně vynaložené náklady a výdaje domu patří náklady na pojištění domu a pozemku. Pro rok 2014 je v platnosti stávající rámcová pojistná smlouva uzavřená mezi Svazem českých a moravských bytových družstev a Kooperativou, pojišťovnou uzavřená na období let 2012-2014. Pod rámcovou pojistnou smlouvu jsou pojištěny téměř všechny domy ve správě družstva, pojistné hodnoty jsou stanoveny dle velikostních kategorií bytů v jednotlivých domech. Souhrnná výše pojišťovaného majetku v r. 2013 představovala v aktuálních cenách hodnotu 5,8 miliardy Kč, celkové pojistné z uvedeného majetku bylo propočteno po uplatnění slev na 986 tis.Kč

Dále se vedoucí ekonomického úseku zaměřila na položku el.energie ve společných prostorách domu a el.energie na provoz výtahů. U družstevních domů došlo v závěru loňského roku ke změně dodavatele, a to na společnost CENTROPOL ENERGY, a.s. Jedná se o dodavatele silové elektřiny, coby komodity. Jelikož se cena elektřiny skládá ze dvou částí, je potřeba dodat, že distributorem elektřiny i nadále zůstává ČEZ. Distributor elektřiny je držitelem licence na distribuci el.energie, provozuje distribuční soustavu a zajišťuje tak transport elektřiny z elektrárny do objektů. Distributora nelze změnit, je dán územní rozlohou.

U právnických osob zůstal ve většině případů distributorem i dodavatelem ČEZ a.s. V závěru září t.r. byla jednotlivá společenství oslovena touto společností s nabídkou fixace silové elektřiny až do roku 2015 s tím, že silovou elektřinu zlevní o 20 %. Jelikož ČEZ snižuje k 1.1.2014 cenu silové elektřiny o 15 %, je na zvážení každé společnosti, zda využije nabídky na fixaci i na rok 2015.

P.Kamlerová seznámila s vývojem v oblasti pohledávek z nájemného. Ke konci září t.r. představoval souhrn dlužných částek u bytů v rámci družstva 3.426 tis.Kč. Na tomto dluhu se podílí celkově 271 dlužníků. Z toho u 38 dlužníků je evidován dluh nad 20 tis.Kč, a to v souhrnu činí 2.303 tis.Kč. V průběhu letošního roku byly vyklizeny z titulu dluhů na nájemném 4 byty a 1 garáž, jejíž uživatel garáž užíval v rozporu se stanovami družstva a byl mu zrušen nájem garáže.

Od letošního roku došlo k rozšíření způsobů provedení exekuce, kdy je možno provést dražbu podílu člena družstva k užívanému bytu. Podíl se prodá v dražbě podle předpisů upravujících prodej nemovitých věcí. Dražební vyhláška se doručí nejen dlužníkovi a věřiteli, ale i bytovému družstvu. Navíc ostatní členové družstva mají v dražbě předkupní právo. Vydražitel se stane členem družstva s právem užívat byt.

P.Kamlerová podala informace týkající se dotačních titulů, které jsou v současné době k dispozici:

- **Nová Zelená úsporám** odstartovala letos v červnu. Jedná se o podporu formou nízkouročených úvěrů. Pro rok 2013 se počítá s podporou rodinným domům, pro rok 2014 se počítá s podporou veřejných budov. Z toho vyplývá, že nejbližší podpora bytových domů z tohoto programu může být v roce 2015.
- **Program PANEL 2013+** byl otevřen Státním fondem pro rozvoj bydlení k 11. lednu 2013. SFRB přistoupil k diferencování úrokových sazeb. Cílem je zajistit optimální návratnost finančních prostředků, jak z pohledu možných zdrojů financování, objemu oprav, tak i z pohledu možnosti splácení žadatelů. Platí, že podle nařízení vlády 468/2012 Sb., jsou úvěry poskytovány již od výše Evropské referenční sazby, která je od 1.října 2013 ve výši 0,75 % p.s při splatnosti úvěru do 10 let. Při splatnosti úvěru do 20 let se úroková sazba zvyšuje o 1 procento (1,75 %) a při splatnosti do 30 let se zvyšuje o 2 procenta (2,75 %).
- **JESSICA** - jedná se o tzv. „evropské peníze“, které jsou určeny na zvýhodněné úvěry pro regeneraci bytových domů v celkovém objemu 600 mil. Kč. Využit je může celkem 41 měst v ČR, které realizují tzv. Integrované plány rozvoje měst na zlepšení situace v deprivovaných městských zónách. Podpora bude realizována opět prostřednictvím zvýhodněných úvěrů do úrovně 75 % investičních prostředků.

Závěrem svého vystoupení poděkovala p. Kamlerová za vzájemnou spolupráci, za ochotu a trpělivost.

K bodu 3)

Vedoucí technického úseku p.Horký přednesl zprávu o činnosti technického úseku. Navázal na loňský aktiv, kde připomněl, že rovněž v letošním roce probíhá po deseti letech plánovaná výměna poměrových měřičů tepla (dnešní správný název indikátorů topných nákladů) celkem u dvaceti devíti domů. Tyto elektronické indikátory jsou již osazeny radiovým modulem pro dálkový odečet, což je téměř standardním řešením s ohledem i na cenu těchto přístrojů. Postupně jsou, v případě požadavku domu, radiovými moduly osazovány v rámci výměn také vodoměry na teplou a studenou vodu. Odečty a vyúčtování je v těchto případech řešeno smluvně s firmou Techem. Na loňském aktivu se p.Horký zabýval zákonem č. 318/2012 Sb., který novelizoval zákon č. 406/2000 Sb. o úsporách energií a z něhož byla připomenuta zejména povinnost vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům – termín je stanoven k 1.1.2015 a dle zatím ne stoprocentní informace by se tato povinnost měla týkat také objektů s domovní kotelnou. Dále vysvětloval povinnost zpracování průkazu energetické náročnosti – zde zatím nedošlo ke změnám, povinnost platí a průběžně se tyto záležitosti řeší. V některých případech revitalizace domů jsou zpracované průkazy EN součástí dokumentace.

V provozu výtahů lze konstatovat, že rekonstrukce již proběhly u všech výtahů a u některých již nabíhají nebo budou nabíhat termíny nových inspekčních prohlídek. V této souvislosti podotkl, že se se servisními firmami řeší problematika vyplývající z novelizovaných norem a oblast bezpečnosti provozu výtahů bude i do budoucna stále aktuální.

Do konce září tohoto roku bylo uzavřeno 89 smluv o dílo v celkové hodnotě 11, 5 milionů korun. Mimo tyto smlouvy jsou v platnosti dlouhodobé smlouvy na výměnu vodoměrů, rozúčtování tepla a výměny ITN, revize elektro, hromosvodů, plynu, deratizací, revize komínů, servisní činnost výtahů, prohlídky a revize zařízení požární ochrany. P.Horký konstatoval, že roky 2008 a 2009 s objemem 112 milionů korun jsou již za námi – z větší části z důvodu, že převážná většina domů v uplynulých letech prošla revitalizací, dále proto, že byly pozastaveny dotační tiuly (o současném stavu hovořila p. Kamlerová), ale také proto, že se uživatelé domů z jakýchkoliv důvodů nedohodli. Zateplování probíhá v letošním roce u dvou domů v hodnotě díla 2,2 mil. korun, GO střech 3,1 mil Kč, výměna poměrových měřičů 1,1 mil.Kč, výměna oken a dveří 460 tis. Kč. Všechny zatím dokončené práce byly provedeny v dobré kvalitě a převzaty na základě předávacích protokolů. Revize vyhrazených technických zařízení a ostatních zařízení jsou prováděny ve stanovených lhůtách včetně odstraňování zjištěných závad.

Byla zmíněna i provedená kontrola oblastním inspektorátem práce na provoz elektrických zařízení v bytových domech SBD. Zjištěné závady byly ve stanoveném termínu odstraněny. Jedna ze závad, kterou musíme řešit u dalších domů, nebo ji musí řešit SVJ, se týká domů s nouzovým osvětlením řešeným původním napájením NiCd akumulátory. V některých domech již bylo toto nouzové osvětlení nahrazeno samostatně napájenými nouzovými svítilny, v několika případech však zůstává původní zmíněné napájení. Problém spočívá v tom, že původní akumulátory obsahují tekutý elektrolyt (KOH), na který se vztahují bezpečnostní požadavky současných norem, rovněž tak na akumulátorovny včetně ochranných pomůcek a předepsaného zkoušení funkčnosti nouzového osvětlení. Doporučena osobní konzultaci na SBD s dohodnutím přizpůsobení současného stavu dané legislativě, nebo naplánování řešení rekonstrukce nouzového osvětlení.

Pokud se týká povolování stavebních a udržovacích prací v bytech lze konstatovat, že také v SVJ vlastníci předkládají k odsouhlasení žádosti o tyto individuální práce v bytech. V letošním roce do 15. října bylo nahlášeno celkem 34 udržovacích prací a 87 stavebních úprav. Z hlediska ohlášení stavebnímu úřadu bylo podáno 9 žádostí o vydání stavebního povolení.

P. Horký konstatoval, že v současné době bytoví technici konzultují s předsedy samospráv a SVJ zpracování pětiletého plánu oprav, od kterého se pak odvíjejí roční plány i s ohledem na potřebné zajištění finančních prostředků. Doporučil při plánování oprav věnovat pozornost:

- funkčnosti systému centrálního větrání, kdy s ohledem na zateplení objektů a výměny oken může při nefunkčním centrálním a přirozeném větrání docházet v bytě ke zvyšování vlhkosti, ale také ke zvyšování koncentrace CO₂, nebo neodvětrání škodlivin ze spalování zemního plynu. Tyto skutečnosti pak negativně ovlivňují pohodu bydlení, odborníci mluví o syndromu nevětraného bytu a nebo mohou způsobit vznik plísní. Rekonstrukci centrálního větrání je nutno řešit nejlépe s projektantem na vzduchotechniku a odbornou firmou.
- u revitalizovaných domů stavu zateplovacího systému – dílčí zateplování probíhalo i před více jak 10-ti lety, komplexní pak od roku 2006. Zejména neošetřené trhliny (například i od vandalismu), prokřivané otvory apod. mohou být zdrojem předčasného znehodnocení zateplení. Obdobně možné zatékání přes klempířské prvky a střešní konstrukci. Výrobci zateplovacích systémů doporučují provedení údržby zateplení po 15-ti letech (očistění, nátěr, odstranění případné řasy atd.).
- v domech, kde nabíhá termín výměny indikátorů TN, tj. 10 let od montáže, je nutno s touto výměnou počítat. Pro výměny v příštím roce budeme v 1.Q/2014 organizovat na SBD opět konzultační den za účasti zástupce firmy (aktuální informace k cenám, výrobkům atd). O datu konání Vás budeme informovat. V této souvislosti p.Horký upozornil na probíhající akci firmy Danfoss – prodej programovatelné termostatické hlavice 1+1 zdarma. Tyto programovatelné hlavice „living eco“ by měla firma dodávat i do prodejny firmy Tespo Šumperk. Informace o akci firmy Danfoss byla podána z důvodu kompatibility hlavice - v rámci

regulace systémů v našem SBD byly osazovány ventily a hlavice této firmy. Podrobnější informace lze získat na internetových stránkách firmy Danfoss.

Aktuální otázky k energetice a nové legislativě: Pomineme-li občanský zákoník a související předpisy, včetně těch, které se dotknou družstev, velmi očekávaným předpisem je novela vyhlášky 372/2001 Sb., která stanovuje pravidla pro rozúčtování nákladů na teplou vodu a teplo pro vytápění. Sami víte, že +- 40% v rozúčtování tepla bylo předmětem časté kritiky a diskusí. Už v loňském roce proběhlo připomínkové řízení k návrhu změn a podle informace na portálu MPO se předpokládá, že novela vejde v účinnost k 1. 1. 2014. Zmíněna část, která bude určitě všechny uživatele zajímat.

Výňatek z citace:

„Znění vyhlášky bylo formulováno na základě odborného poznání a vzhledem ke skutečnostem, které se osvědčily v praxi. Po dobu existence této vyhlášky, která již je v platnosti jedenáctým rokem, se postupně objevovaly náměty na úpravu některých ustanovení vyhlášky směřující ke „spravedlivějšímu“ rozdělení nákladů v zúčtovací jednotce mezi konečné spotřebitele, a to zejména s ohledem na kvalitativní vlastnosti užívaného prostoru a zejména s ohledem na chování jednotlivých konečných spotřebitelů.“ Konec citace.

Tento text je součástí odůvodnění vydaného v rámci přípravy novely vyhlášky č. 372/2001 Sb. Ministerští úředníci, jak je zde uvedeno, si dali za cíl stanovit spravedlivější rozdělení nákladů na tepelnou energii, což se v oblasti vytápění projevilo především v následujících bodech. Jednak ve snížení základní složky ze současných 40–50 % na 30–50 % ve prospěch spotřební složky, což posiluje význam poměrového měření tepelné energie, jednak ve změně limitů pro povolené odchylky od průměrné hodnoty spotřeby tepla, které se mění z původních –40 % na –20 % u spodní hranice a horní hranice +40 % se zcela ruší. V praxi by to znamenalo, že při podkročení spodní hranice se upraví hodnota nákladů na vytápění na 1 m² započitatelné plochy na 80 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku. Pro horní hranici již není limit stanoven, takže veškerou „nadprůměrnou“ spotřebu bude konečný spotřebitel hradit v plné výši. Diskutována je také vazba na vyhl.č. 194/2007 Sb.

Závěrem p. Horký poděkoval přítomným za spolupráci a předal slovo zástupcům firmy DK CHEMO.

K bodu 4)

V úvodu svého vystoupení seznámili zástupci firmy DK CHEMO přítomné s historií a zaměřením firmy a poté prezentovali význam projektu chemického čištění otopných soustav, způsob jeho provádění a praktické poznatky z realizací na objektech bytových domů. Dále zdůraznili, že uvedený projekt je podporován Svazem českých a moravských bytových družstev Praha a jeho cílem je snížení energetické náročnosti budov a zvýšení výhřevnosti rozvodů a otopných těles.

K bodu 5)

Veškeré diskusní příspěvky se týkaly chemického čištění otopných soustav bytových domů. Technické záležitosti byly zodpovězeny zástupci firmy DK CHEMO, na otázky spojené s organizací projektu a jeho financováním pak reagoval předseda představenstva ing. Sojka. Zástupci dvou bytových domů, u kterých bylo čištění otopného systému již realizováno, pak kladně zhodnotili výsledek tohoto zásahu a doporučili jej ostatním zúčastněným zástupcům domů ve vlastnictví, spoluvlastnictví a správě SBD Šumperk.

Na závěr diskuse předseda představenstva vyzval přítomné, aby v případě zájmu o čištění otopných systémů ve svých domech využili k projednání této záležitosti nadcházejících schůzí samospráv a shromáždění společenství vlastníků a vyplněný formulář, který obdrželi při presenci, doručili na sekretariát družstva ve stejném termínu jako dokumenty ze SSV, tj. do 6.12.2013.

K bodu 6)

Předseda představenstva ing. Jaromír Sojka, Ph.D. ukončil Aktiv předsedů samospráv a zástupců domů ve správě SBD Šumperk v 18.30 hod., poděkoval všem přítomným za účast a spolupráci a popřál jim hodně zdraví, pevné nervy, klidné a spokojené Vánoce a hodně štěstí v novém roce 2014.

Ing. Jaromír Sojka, Ph.D.
předseda představenstva