

Zápis

z Aktivů předsedů samospráv a zástupců domů ve správě SBD Šumperk konaného dne 8.10.2015 v 16.00 hod. v Restauraci Devítka, Husitská 2635/2, Šumperk

Přítomni: viz presenční listina

- Program: 1) Zahájení
2) Zpráva předsedy představenstva
3) Zpráva ekonomického úseku
4) Diskuse
5) 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 a konstatoval, že aktiv svolává každoročně představenstvo SBD Šumperk za účelem poskytnutí aktuálních informací z oblasti právní, technické a ekonomické a pro usnadnění práce v samosprávách a SVJ. Konstatoval, že z průběhu jednání bude stejně jako v předchozích letech vyhotoven zápis, který bude zveřejněn na webových stránkách SBD Šumperk a rovněž bude všem pozvaným funkcionářům zaslán spolu s dalšími dokumenty poštou.

K bodu 2)

Zprávu předsedy představenstva přednesl Ing. Sojka, Ph.D. V úvodu připomenul povinnost, kterou společenstvím vlastníků jednotek ukládá nová legislativa platná od 1.1.2014. Touto povinností je přizpůsobení stanov SVJ nové právní úpravě do 3 let od nabytí účinnosti ZOK, tedy v termínu do 31.12.2016. Tento termín však neplatí pro společenství, v jejichž názvu schází slovo „vlastníků“ (jedná se např. o často používaný název „Společenství pro dům“). V tomto případě je nutno přizpůsobit stanovy nové právní úpravě do 2 let od nabytí účinnosti ZOK, tady v termínu do 31.12.2015. Za tímto účelem byla oslovena všechna tato společenství s upozorněním na nutnost svolání SSV za účasti notáře ve výše uvedeném termínu. Při této příležitosti byla výborům společenství nabídnuta vzorová verze stanov zpracovaných legislativním odborem SČMBD Praha a přizpůsobených konkrétním podmínkám našeho družstva notářkou Mgr. Hanou Mátlovou. Zájemcům ze strany společenství pak byly tyto stanovy zaslány elektronickou poštou, případně předány v tištěné podobě při osobní návštěvě na sekretariátu družstva.

Přijetí nových stanov bylo doporučováno také ostatním SVJ, a to v případě jejich potřeby svolat SSV za jinými účely, kterými bylo například: uplynutí funkčního období členů výboru, požadavek na změnu hlasovacího kvóra, potřeba zavedení institutu korespondenčního hlasování (tzv. hlasování „per rollam“) apod.

Ve všech případech se však do doby přijetí nových stanov řídí právní poměry SVJ stanovami dosavadními, s výjimkou pasáží, které odporují donucujícím ustanovením NOZ.

Ing. Sojka, Ph.D. se dále zabýval problematikou z oblasti technické:

Měření a regulace v bytových domech SBD

Vzhledem k platnosti zákona č. 318/2012 Sb. dokončilo SBD Šumperk kompletně osazování jednotlivých otopných těles poměrovými měřiči tepla, a to včetně objektů s domovními kotelny. Ve většině případů jsou tak bytové domy v majetku a správě Stavebního bytového družstva osazeny poměrovými RTN s dálkovým odečtem, jejichž montáž zabezpečila firma TECHEM. Z technických důvodů tak zůstávají neosazeny již pouze oba okálové domy ve Starém Městě pod Sněžníkem. Současně byl také v průběhu roku 2015 zajištěn ve více než 20 případech servis RTN, spočívající převážně v přemístění RTN na nová OT, a pokračovaly nejen pravidelné výměny RTN po 10 letech, ale i montáže zcela nového MaR.

Výměny a montáže RTN byly v letošním roce provedeny u domů 8. května 22, Temenická 92 a Lidická 11. Pro domy Jugoslávská 13,15, Velké Losiny 326,527,528,529 a Lidická 13 jsou výměny zabezpečeny smluvně. U domu Libina 769 s domovní kotelnou na pevná paliva byla provedena komplexní montáž MaR.

Pro rok 2016 není - po více než 15 letech - naplánována žádná další výměna ani montáž RTN a první akce tohoto typu proběhne až v roce 2017.

Bližší informace o všech záležitostech týkajících se dodávek tepla, jejich měření a regulace a instalací poměrových měřičů tepla jsou pro předsedy jednotlivých samospráv i SVJ trvale k dispozici u energetika SBD.

Domovní kotelny

Počet domovních kotelein i zajišťovaných revizí a servisů trvale narůstá. Za poslední desetiletí se tento počet navýšil cca o 56 %, v oblasti povinných kontrol a revizí je toto číslo více než dvojnásobně vyšší. Vždyť jen v posledních dnech přibýlo 6 nových domovních kotelein v Olšanech. SBD Šumperk tak v současné době spravuje a provozuje celkem 39 domovních kotelein, z tohoto počtu je 34 kotelein plynových a 5 kotelein na pevná paliva, kterým je převážně hnědé uhlí kategorie ořech IIA. Ve 27 případech provozujeme kotelny v objektech SBD, ve 12 případech jde o kotelny jednotlivých společenství vlastníků. Z hlediska využití zdrojů slouží 18 kotelein pouze pro vytápění objektů, 21 kotelein zajišťuje současně i ohřev teplé vody. Pokud hodnotíme kotelny podle kritérií MŽP, jedná se o 2 střední zdroje znečištění ovzduší a o 19 zdrojů malých. Jednu domovní kotelnu pro objekt v naší správě provozuje firma SATEZA, další domovní kotelnu v Jindřichově převezme SBD k 1.1.2016.

Revize, odborné prohlídky a kontroly kotelein (kotle, plynová zařízení, plynovody, hořáky, čidla detektorů úniku plynu, čištění hořáků, revize elektro, prohlídky s čištěním komínů a revize i tlakové zkoušky tlakových nádob) jsou na kotelnách zajišťovány dodavatelsky dle stanoveného harmonogramu a vzniklé závady jsou průběžně odstraňovány. Obdobně probíhá zajišťování veškerých školení a zdravotních prohlídek obsluh kotelein, plynových zařízení, plynovodů a jednotlivých druhů tlakových nádob. V souladu s platnou legislativou jsou kotelny také periodicky posuzovány energetickým auditorem, a to po stránce účinnosti, dimenzování výkonu, vhodnosti instalovaných kotlů, rozvodů a druhu paliva. V nejbližší době proběhne jednání energetika SBD s energetickým auditorem o dalších povinnostech v této oblasti.

Hlavním současným problémem domovních kotelein se stává jejich stáří a s ním související nárůst poruchovosti. Mnohé kotelny již překročily plánovanou životnost 15 let a je tedy nanejvýš vhodné plánovat jejich postupnou rekonstrukci a modernizaci. Navíc je potřeba si uvědomit, že na některé typy kotlů je již téměř nemožné sehnat náhradní díly a mnohdy také servisní firmu. Drobné úpravy topných zdrojů probíhají průběžně (Libina 769, Palackého 1, Loučná 72,73), dvě kotelny byly komplexně rekonstruovány (Bludov 692,693 a 694,695). V každém případě je nezbytně nutné, aby samosprávy „ohrožených“ domů zajistily neprodleně dostatečné množství finančních prostředků na případnou rekonstrukci kotelein.

Bližší informace o všech záležitostech týkajících se domovních kotelein a jejich provozu jsou rovněž trvale k dispozici u energetika SBD.

Výtahy

Servis výtahů v majetku a správě SBD Šumperk – s výjimkou jednoho domu (Hanušovice 229) – provádějí firmy LIFTMONT a SCHINDLER. V současné době se jedná o 125 výtahů. U všech výtahů jsou zabezpečovány nejen pravidelné čtvrtletní servisní prohlídky, ale také odborné zkoušky a inspekční prohlídky. Na základě dohody mezi SBD a dodavatelskými firmami jsou tyto revize vyhrazených technických zařízení prováděny dle příslušných harmonogramů automaticky, a to i pro jednotlivá SVJ, která jsou podle platné legislativy povinna tyto revize sama objednávat. Z tohoto důvodu nelze splnit požadavek některých SVJ, aby tyto odborné zkoušky a inspekční prohlídky byly s každým SVJ předem projednávány a odsouhlasovány.

V současné době je rovněž řešena povinnost dosáhnout u podlahy všech nástupišť výtahů osvětlení o normativní hodnotě 50 luxů. Za tímto účelem by dodavatelské firmy měly v nejbližší době navrhnout technicky nejspolehlivější a finančně nejméně náročné řešení.

Také v tomto případě jsou veškeré informace o záležitostech týkajících se servisu výtahů k dispozici u energetika SBD.

Průkazy energetické náročnosti budovy (PENB)

Všechny domy s podlahovou plochou do 1500 m² musejí mít s účinností od 1.1.2017 zpracován Průkaz energetické náročnosti budovy. Z tohoto důvodu je nutno příslušný požadavek podat nejpozději ve 3. čtvrtletí roku 2016. Zpracování PENB zajistí bytoví technici u družstevních domů automaticky, v případě společenství vlastníků jednotek pak na základě požadavku výboru SVJ.

Výměna vodoměrů

V průběhu roku 2016 bude v bytových domech ve vlastnictví a správě našeho družstva nutno provést výměnu poměrně značného počtu vodoměrů. V minulých letech proběhla ve všech domech výměna měřicích čidel na radiátorech za čidla s dálkovým - radiovým odečtem. Po pozitivních zkušenostech s tímto řešením nyní nabízíme možnost použití varianty s dálkovým odečtem také u vodoměrů. Samosprávy, kterých se v příštím roce týká výměna vodoměrů a mají zájem o vodoměry s radiovým odečtem, musejí tento požadavek nahlásit do konce letošního roku příslušnému bytovému technikovi. Nabídková cena vodoměru bez radiového odečtu činí 480,70 Kč včetně DPH 15%. Nabídková cena vodoměru s radiovým odečtem činí 814,20 Kč včetně DPH 15%.

Čištění fasád bytových domů od řas a nečistot

Jedná se o projekt, který byl realizován firmou UMYJEM TO v domech Březinova 2-10 a Šumavská 39,41. Kontakt na tuto firmu je možno získat na webu www.umyjemto.cz, případně jej na požádání zajistí bytoví technici.

Chemické čištění otopných soustav bytových domů

Tento projekt, který probíhá v objektech bytových domů ve vlastnictví, spoluvlastnictví a správě SBD Šumperk od roku 2013, je podporován Svazem českých a moravských bytových družstev Praha s cílem snížit energetickou náročnost budov a zvýšit výhřevnost a životnost rozvodů a otopných těles. V působnosti našeho družstva byla tato akce realizována firmou DK CHEMO, s.r.o. a FINEST TECHNOLOGY, s.r.o.

Na základě osobní zkušenosti a pozitivních reakcí uživatelů bytů na výsledky chemického čištění rozvodů tepla, které dosahuje až 16-ti % roční úspory tepelné energie, doporučil Ing. Sojka, Ph.D. projednat tuto záležitost na nadcházejících schůzích samospráv a shromážděných společenství vlastníků a písemné stanovisko v co nejkratším termínu po projednání doručit na sekretariát SBD Šumperk za účelem zpracování harmonogramu prací a zabezpečení finančních prostředků.

V závěru své zprávy Ing. Sojka, Ph.D. poděkoval za spolupráci v uplynulém roce a popřál přítomným funkcionářům hodně sil a pevné nervy při výkonu jejich funkce v příštím období.

K bodu 3)

Zprávu ekonomického úseku přednesla p. Kamlerová. V úvodu připomenula rozsah činnosti, který je definován stanovami SBD Šumperk přijatými shromážděním delegátů dne 29.5.2014 s účinností od 1.7.2014. Předmětem činnosti je zejména zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva a zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva. Na tyto činnosti dále navazuje činnost podnikatelská, která spočívá jednak v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva a dále pak ve správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva. S uvedenými činnostmi souvisí také zpracování účetnictví pro družstvo a všechny právnické osoby ve správě.

Pokud se týká hospodaření právnických osob, je toto zcela nezávislé na hospodaření družstva. Pro každou právnickou osobu se zpracovává samostatné účetnictví, včetně účetní závěrky. Výkazy o hospodaření každé právnické osoby jsou uloženy ve sbírce listin u Krajského soudu v Ostravě.

Celkový počet bytových jednotek ve správě ke konci r. 2014 představoval 5.563. Z tohoto počtu bylo ve vlastnictví družstva 2.333 bytových jednotek. Dále družstvo spravuje 2.877 bytů, které byly převedeny v souladu s platnou legislativou do vlastnictví členů. Mimo uvedené jednotky spravovalo SBD Šumperk k uvedenému datu dalších 353 jednotek, které byly do správy převzaty od jiných správců.

● ***Právnické osoby***

Ke konci roku 2014 mělo SBD Šumperk uzavřenu mandátní smlouvu o zajišťování správy společných částí domu celkově s 93 právnickými osobami. V souladu s platnou legislativou byly v závěru loňského roku zapsány do rejstříku společenství vedeného Krajským soudem v Ostravě další 4 právnické osoby a následně došlo k uzavření mandátních smluv na správu se zástupci těchto společenství vlastníků jednotek s účinností od 1.1.2015. V průběhu letošního roku došlo k založení dalších 5 právnických osob. Od září tohoto roku probíhají jednání ohledně převzetí dalšího domu se 16 b.j. do správy od 1.ledna 2016. Představenstvo družstva na svém jednání dne 8.9.2015 projednalo návrh na ukončení správy ke dni 31.12.2015 pro jedno společenství vlastníků jednotek (SVJ domu Ruda nad Moravou č.p. 216), jehož výbor společenství dlouhodobě nespolupracuje a nereaguje na žádné výzvy ze strany správce.

● ***Hospodaření a sazebník úhrad***

Výkon správy u ostatních bytů, které byly převedeny do vlastnictví, ale ke vzniku právnické osoby v příslušném domě ještě nedošlo, je vykonáván na základě příkazní smlouvy s každým vlastníkem. Součástí příkazní smlouvy je výčet práv a povinností, a to jak na straně správce, tak i na straně vlastníka. Jejich vzájemné respektování má za cíl bezproblémové užívání bytů.

Smluvně je upraven i vztah mezi družstvem, jako vlastníkem bytu, a členem – nájemcem. Jedná se o tzv. nájemní smlouvu. Nájem družstevního bytu včetně práv a povinností je obsažen v části V. stanov družstva, které byly přijaty shromážděním delegátů dne 29.5.2014 a jsou účinné od 1.7.2014. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu včetně úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu. Součástí nájemného je také pravidelná tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (DZODI). Zůstatek DZODI se převádí do následujícího kalendářního roku a nevypovídá se se členem – nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.

U všech spravovaných bytů je stanovena měsíční výše úhrad záloh na dodávané služby a položkové vymezení stálých plateb. Za výkon správy je stanoven měsíční provozní náklad, a to v souladu s vnitrodružstevní směrnicí č. 40/2014 – Sazebník úhrad za činnost a úkony družstva. Znění této směrnice je uveřejněno na webových stránkách družstva. Mezi náklady, které jsou kryty z provozního poplatku, patří náklady na energie pro správní budovu, telefony, poštovné, cestovné, odpisy majetku, soudní poplatky, nákup kolků, náklady na vedení bankovních účtů, úhrady za bankovní operace, mzdové náklady, a to včetně příslušných odvodů, náklady na školení zaměstnanců, příspěvek na stravování, náklady na právní služby, provoz a servis počítačové sítě a provozní náklady na správní budovu.

Součástí nákladů správy družstva jsou i odměny pro členy orgánů dle vnitrodružstevní směrnice č. 43/2015. V návaznosti na tuto směrnici projednalo představenstvo družstva dne 8.9.2015 Prováděcí pokyny k této směrnici, a to k naplnění čl.3, odst.11, který řeší odměňování členů samospráv od r. 2016. Od příštího roku se v rámci plánu správy družstva nebude vytvářet objem prostředků na odměny pro samosprávy a bude se postupovat následovně:

O výši měsíční zálohy na odměny rozhodne členská schůze samosprávy, a to tak, aby byl **zápis s tímto rozhodnutím doručen do kanceláře družstva nejpozději do 30.11.2015**. Samozřejmě v domech, kde již existuje společenství vlastníků bez právní subjektivity, musí toto rozhodnutí být přijato na schůzi společenství vlastníků. Pro případ, že ze strany družstevního domu nebude rozhodnuto o konkrétní částce na úhradu odměn členů výborů samospráv, představenstvo stanovilo minimální výši 10,- Kč/b.j./měsíčně s platností od 1.ledna 2016. V praxi to bude znamenat, že u všech družstevních domů bude od ledna 2016 zavedena nová zálohová položka „Odměny pro výbor samosprávy“. Pro případ, že si již v předchozích letech odsouhlasila členská schůze samosprávy jinou (vyšší) odměnu pro členy samosprávy, zůstává toto rozhodnutí v platnosti i po 1.1.2016.

Odměna za celý příslušný kalendářní rok se bude vyplácet jednorázově, a to ve výplatním termínu za březen následujícího kalendářního roku. Vyplacené odměny se zúčtují do nákladů příslušného střediska – samosprávy a musí být kryty odpovídajícími příspěvky na tyto odměny v měsíčním předpise nájemného.

Vlastní výplata odměny členům samospráv bude provedena na základě doložení zápisu z jednání členské schůze samosprávy, příp. zápisu z jednání shromáždění společenství vlastníků, na němž bude výše odměn jednotlivým členům schválena. Zápisy je nutno doručit na sekretariát družstva v písemné podobě nejpozději do konce ledna následujícího roku, tj. za rok 2016 do 31.1.2017.

Pokud se týká společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou, nedochází zde k žádné změně v nastavení a způsobu výplaty odměn, neboť tato společenství si již v okamžiku svého vzniku rozhodla o výši příspěvku určeného na odměny pro výbor společenství a následně jsou odměny dle rozhodnutí společenství vypláceny.

● **Předpisy nájmu 2016**

U právnických osob, které vznikly v souladu s platnou legislativou vyplývá povinnost zpracování rozpočtu nákladů a výdajů z mandátních smluv, které jsou uzavřeny mezi správcem a výborem společenství. Rozpočty byly zpracovány v návaznosti na předpokládané náklady roku 2015 s přihlédnutím k očekávaným změnám cen na rok 2016. Ve většině domů zůstávají rozpočty na stejné cenové úrovni jako pro rok 2015.

V rámci družstevních domů již ve většině případů existuje smíšené vlastnictví bytů. Počet zálohových položek se rozšiřuje o položku „Odměna pro členy výboru samosprávy“.

- U provozních nákladů nedojde v příštím roce k úpravám. Člen-nájemce má tento poplatek ve výši 130,- Kč/měs., vlastník ve výši 184,- Kč/měs., vlastníci v nově vzniklých společenstvích vlastníků jednotek ve výši 207,- Kč/měs., a to pro první rok výkonu správy.
- Tvorba prostředků na opravy – položka DZODI se změní pouze tam, kde o tom rozhodla členská schůze samosprávy nebo shromáždění společenství vlastníků jednotek. Pokud chtějí domy upravit tuto položku s platností od 1.ledna 2016, je nezbytné předat svůj požadavek formou zápisu z jednání členské schůze, příp. zápisu z jednání společenství vlastníků jednotek **nejpozději do konce měsíce listopadu 2015**.
- Cena vodného a stočného od ŠPVS a.s. pro rok 2015 představovala pro lokalitu Šumperk v součtu 78,80 Kč/m³. Nejsou zatím známy žádné informace ohledně stanovení ceny na příští kalendářní rok.
- Elektrická energie ve společných prostorách - od 1.11.2012 byl na základě rozhodnutí představenstva schválen přechod od ČEZ na CENTROPOL ENERGY, a.s. Jedná se o dodavatele silové elektřiny jako komodity. Distributorem elektřiny zůstává i nadále ČEZ.
- Pro domy ve spoluvlastnictví SBD Šumperk, kde je dodávka tepla zabezpečována prostřednictvím domovních kotelen, je dodávka plynu smluvně ošetřena rovněž přes společnost CENTROPOL ENERGY, a.s. Pro rok 2016 byla již dohodnuta cena ve výši 669,- Kč/MWh.
- V oblasti pojištění se naše družstvo připojilo k rámcové pojistné smlouvě, která byla uzavřena mezi SČMBD a Kooperativou na období let 2015-2019. Pod rámcovou pojistnou smlouvou jsou pojištěny téměř všechny domy ve správě družstva a pojistné hodnoty jsou stanoveny dle velikostních kategorií bytů v jednotlivých domech.
- Další položku v mnoha domech tvoří záloha na úklid společných částí domu. Je potřeba připomenout, a to především u těch domů, které právě nyní zvažují zajištění úklidu specializovanou firmou, aby v rámci konání členských schůzí a shromáždění společenství vlastníků rozhodli také o zahrnutí nákladů na úklid pod samostatnou položku v měsíční úhradě za užívání bytů.

● **Pohledávky z nájemného**

Ke konci září 2015 představoval souhrn dlužných částek na nájemném v rámci družstva 3.250 tis. Kč. Na tomto dluhu se podílí celkově 235 dlužníků. Z tohoto počtu je u 31 dlužníků evidován dluh nad 20 tis. Kč, což v souhrnu představuje částku 2.434 tis. Kč.

Při vymáhání pohledávek je využíváno standardních nástrojů – oznámení a upomínka. Průběžně jsou představenstvu předkládány v souladu s platnými stanovami čl.23, odst.4 návrhy na vydání výstrahy před vyloučením členů z družstva se zánikem nájmu bytu a dlužníku je stanoven termín pro vyrovnání dluhů do 30 dnů od doručení výstrahy. Nereaguje-li dlužník na tuto výstrahu a dojde k marnému plynutí uvedené lhůty, přistupuje představenstvo k vyloučení z řad členů družstva v souladu s platnými stanovami čl.23. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty 3 měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí. Zánikem členství zaniká i nájem družstevního bytu a v případě, že byt není dlužníkem uvolněn, následuje žaloba na vyklizení bytu. V průběhu letošního roku přistoupilo představenstvo družstva ve 4 případech k vydání výstrahy před vyloučením členů z družstva a v 8 případech bylo rozhodnuto o vyloučení z řad členů družstva, přičemž jeden byt byl vyklizen a další jeden byt se předpokládá vyklidit do konce tohoto roku.

Výše uvedená čísla se týkala družstevních bytů, ale s problémy neplatičů se potýkají i jednotlivá společenství vlastníků jednotek, která mnohdy otálí a nechtějí dát správci plnou moc k vymáhání pohledávek. Často se ostýchají a odůvodňují to tím, že nechtějí kazit vzájemné mezilidské vztahy v domě. Vůbec si přitom neuvědomují, že tyto vztahy jako první narušil právě neplatič, protože přestal hradit povinné platby a takto žije na úkor ostatních sousedů. Liknavostí s vymáháním pohledávek se pak mohou do problému dostat i jednotliví vlastníci bytů, neboť podle §1194 odst.2 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ručí také oni za závazky společenství, a to dle velikosti svého podílu na společných částech domu.

● *Revitalizace, úvěry*

V roce 2014 nebyl revitalizován žádný družstevní dům. V letošním roce schválilo shromáždění delegátů na svém jednání dne 23.4.2015 požadavky na úvěry pro 5 družstevních domů v celkovém objemu 9.700 tis.Kč. Ve čtyřech případech se jednalo o lokalitu Olšany, kde v letošním roce probíhala výstavba domovních kotelen, přičemž u 2 domů bylo realizováno zateplení domu. V lokalitě Šumperk byl schválen jeden úvěr, a to pro dům Pod Senovou 46ab, kde revitalizace v současném období probíhá a měla by být dle uzavřených smluv ukončena do konce listopadu 2015.

V letošním roce využila naší pomoci při vyřizování úvěrů na revitalizaci 3 společenství vlastníků jednotek, a to Šumavská 18-22, Loučná nad Desnou 73 a Lidická 19. Další SVJ Alšova 1,3,5, Bří Čapků 12 refinancovalo svůj úvěr u UniCredit Bank na částečnou revitalizaci z r. 2012 a rozhodlo se dokončit revitalizaci domu v letošním roce přes úvěr u České spořitelny. Za uvedená SVJ činil celkový objem úvěrů 7.606 tis. Kč.

Všechny nově poskytnuté úvěry pro družstevní domy a většina nových úvěrů pro společenství vlastníků jednotek byla sjednána přes pobočku ČSOB Šumperk, a to se všemi benefity, kterými se snaží ČSOB atraktivně a zlevnit úvěrové prostředky určené na krytí nákladů spojených s investicemi do obytných budov. Jednou z výhod je poskytnutí dotace z ČSOB Programu energetických úspor, která představuje 1 % z objemu skutečně vyčerpaného úvěru. Další výhodou je úvěr bez poplatku za vedení úvěrového účtu. Podmínkou pro získání bonusu je zafixování úrokové sazby na dobu minimálně 10 let a vedení celého platebního styku přes účet u ČSOB. Nezanedbatelnou výhodou je pak úplná novinka, kterou ČSOB začala standardně nabízet všem družstvům a SVJ, a to možnost vyčerpat až 20 % objemu úvěru na běžný účet klienta bez dokládání účelu, tzn. bez předkládání faktur.

● *Dotiční tituly*

Program Panel 2013+

Výrazným motivačním titulem v minulých letech byl program PANEL, jehož prostředky sloužily ke krytí části úroků z úvěru. V letech 2005-2011 byla vyřízena tato dotace pro celkově 32 družstevních domů a pro 6 domů ve společenství vlastníků jednotek.

Program Panel je v současné době stále nabízen, a to v modifikované verzi, která vychází z nařízení vlády č. 144/2014 Sb., které bylo publikováno ve Sbírce zákonů dne 24.7.2014. Program nabízí nízkouročené úvěry na opravy a modernizace bytových domů. Úrok je stanoven minimálně na 0,75 % p.a. (při splatnosti do 10 let). Podmínkou je poskytnutí úvěru s fixací úroku po celou dobu splatnosti, a to až na dobu 30 let (úroková sazba se zde zvyšuje o 2 procentní body). Zajištění tohoto úvěru je standardní, a to formou ručitelského závazku, příp. další formy jistění podle výše úvěru. Žádosti do programu Panel 2013+ jsou stále Státním fondem rozvoje bydlení přijímány, ale z řad našich družstevních domů nebyl v letošním roce o formu této dotace zájem.

Nová Zelená úsporám

Program známý jako přímá podpora při realizaci energeticky úsporných opatření rodinných domů, bytových domů a veřejných budov má název Nová Zelená úsporám. V současnosti se jedná o podporu formou nízkouročených úvěrů. Program Nová Zelená úsporám (NZÚ) začal přijímat žádosti o dotace **na podporu oprav bytových domů v Praze** v polovině května letošního roku. Tento program nabízí po provedené rekonstrukci pro investora dotaci, která mu pokryje až 20 % uznatelných nákladů.

Integrovaný regionální operační program

Do konce letošního roku by měly být zveřejněny podmínky Integrovaného regionálního operačního programu (IROP), který by měl rovněž nabízet přímé dotace na opravy bytových domů, snížení energetické náročnosti bydlení a budování sociálního bydlení. Na rozdíl od programu NZÚ však bude určen pro vlastníky

v celé ČR s výjimkou Prahy. Program bude řešen prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj v rámci výzvy vyhlášené pro danou prioritní osu, avšak jeho podmínky nejsou v současné době dosud známe.

JESSICA

V minulých letech jsme vás informovali i o dalším dotačním titulu - o tzv. „evropských penězích“, které byly určeny na zvýhodněné úvěry pro regeneraci bytových domů. Využití je mohlo celkem 41 měst v ČR, které realizovaly tzv. Integrované plány rozvoje měst na zlepšení situace v deprivovaných městských zónách. Město Šumperk však tento plán nemělo schváleno a nemohlo se do programu zapojit.

Závěrem své zprávy p. Kamlerová vyzvala přítomné k individuálnímu řešení problematiky bydlení přímo s odbornými pracovníky družstva, a to buď osobně nebo s využitím komunikačních prostředků, a poděkovala jim za vzájemnou spolupráci, ochotu a trpělivost při výkonu funkcí.

K bodu 4)

Byl přednesen 1 diskusní příspěvek:

p. Hájek – Fibichova 15, Šumperk – dotaz zaměřený na odměňování členů výboru samospráv

K bodu 5)

V rámci posledního bodu jednání Ing. Sojka, Ph.D. připomněl předsedům samospráv (domovním důvěrníkům), kteří byli pověřeni řízením shromáždění společenství vlastníků ve svých domech, že termín ukončení schůzí byl představenstvem stanoven na 20.11.2015 a termín odevzdání vyplněných dokumentů (prezenční listina, doklad o hlasování, zápis z jednání a plná moc) na sekretariát družstva byl stanoven na 30.11.2015. Za uskutečnění SSV a za zpracování všech dokumentů náleží předsedům samospráv (domovním důvěrníkům) odměna ve výši 300,- Kč, která bude vyplacena ve výplatním termínu za měsíc březen 2016.

Závěrem předseda představenstva srdečně poděkoval všem přítomným za pomoc a spolupráci v roce 2015 a popřál jim hodně zdraví, pevné nervy, klidné a spokojené Vánoce a hodně štěstí v novém roce 2016.

Ing. Jaromír Sojka, Ph.D.
předseda představenstva