

Zápis

z Aktivu předsedů samospráv a zástupců domů ve správě SBD Šumperk konaného dne 12.10.2017 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. 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 poštou.

K bodu 2)

Předseda představenstva přednesl zprávu z oblasti technické, ve které podal informace týkající se regulace a měření tepla v bytových domech, provozu a údržby domovních kotelen a výtahů, problematiky spojené s vystavováním průkazů energetické náročnosti budovy (PENB) a výměny vodoměrů v bytových domech ve vlastnictví, spoluvlastnictví a správě SBD Šumperk. Dále seznámil přítomné s novinkami v údržbě bytových domů, mezi které náleží čištění odvětrávacích šachet a čištění rozvodů teplé vody a informoval o možnosti získání finančního příspěvku na tzv. zvláštní pomůcky pro překonání schodiště.

Regulace a měření tepla v bytových domech

Vzhledem k platnosti zákona č. 318/2012 Sb. dokončilo SBD Šumperk v uplynulých letech kompletně osazování jednotlivých otopných těles poměrovými měřiči tepla, a to včetně objektů s domovními kotelny. Výjimku zatím stále tvoří oba okálové domy ve Starém Městě pod Sněžníkem, které nebyly osazovány prvky MaR z důvodů technicko – ekonomických. Současně byl také v průběhu roku 2017 zajištěn ve 25 případech servis RTN, spočívající většinou v přeprogramování jednotlivých RTN a jejich následnému přemístění na nová otopná tělesa. V roce 2017 opět po roce probíhají plánované výměny RTN, a to v domech Erbenova 2-8, Prievidzská 2 a Prievidzská 14, 16. Bližší informace o všech záležitostech, týkajících se dodávek tepla, jejich regulace i měření a instalací poměrových měřičů tepla, jsou pro předsedy jednotlivých samospráv i SVJ trvale k dispozici u energetika SBD.

Domovní kotelny

Počet domovních kotelen, plynových zařízení i zajišťovaných souvisejících revizí a servisů trvale narůstá. Za poslední desetiletí se tento počet navýšil téměř o 60 %, v počtu povinných kontrol a revizí se toto číslo blíží ke 200 %. SBD Šumperk tak v současné době spravuje a provozuje celkem 39 domovních kotelen, z nichž je 34 plynových a 5 na pevná paliva, převážně hnědé uhlí kategorie ořech IIA. Ve 22 případech provozujeme kotelny v objektech SBD, v 17 případech jde o kotelny jednotlivých společenství vlastníků. Z hlediska využití zdrojů slouží 20 kotelen pouze pro vytápění objektů, 19 kotelen zajišťuje současně i ohřev teplé vody. Další plynovou domovní kotelnu pro objekt v naší správě provozuje firma Sateza a.s., a to v objektu 8. května 22.

Revize, odborné prohlídky a kontroly kotelen (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 kotelen, 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. Další povinné prohlídky kotelen zajišťuje autorizovaná kominická firma.

Hlavním současným problémem domovních kotelen se stává jejich stáří a s ním související zvyšující se poruchovost, která se většinou projevuje vždy na počátku nové topné sezony. Mnohé kotelny již překročily

plánovanou životnost 15 let a bylo by 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. Je proto nezbytně nutné, aby samosprávy a výbory SVJ dotčených domů zajistily neprodleně dostatečné množství finančních prostředků na případnou rekonstrukci kotelen.

Druhý ožehavý problém se vyskytuje u některých SVJ, které odmítají s SBD v technických a kontrolních činnostech ohledně kotelen jakkoliv spolupracovat a zástupci SBD nejen, že neznají technický stav kotelen a dodržování platné legislativy v nich, ale někde jim dokonce není ani umožněn přístup do kotelny. Těmto domům byly zaslány výzvy ke sdělení stanoviska o dalším postupu a budou pro ně připraveny dodatky ke smlouvám, kterými budou domovní kotelny vyčleněny ze smlouvy o správě společných částí domu. Bližší informace o všech záležitostech týkajících se domovních kotelen a jejich provozu jsou pro předsedy jednotlivých samospráv i SVJ trvale k dispozici u energetika SBD.

Výtahy

Výtahy v majetku a správě SBD Šumperk servisují – s výjimkou jednoho domu (Hanušovice 229) – dvě firmy, a to Liftmont a Schindler. Jedná se přitom celkem o 124 výtahů. U všech výtahů se zabezpečují 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 automaticky dle příslušných harmonogramů, a to i pro jednotlivá SVJ, která jsou podle platné legislativy povinna si tyto sama objednávat. Proto není možné, aby byly veškeré odborné zkoušky a inspekční prohlídky dopředu s každým SVJ předem opakovaně projednávány a odsouhlasovány, jak některá SVJ v minulosti často požadovala.

U domů SBD budou od 1.11.2017 do servisní smlouvy s firmou Schindler zařazeny a pod paušální cenu začleněny i další servisní práce (jako např. mazání nebo výměna svítidel), pokud bude tato činnost prováděna v rámci servisu, tedy nikoliv na základě telefonického nahlášení. Jednotlivá SVJ mají většinou uzavřeny specifické servisní smlouvy, které není možno plošně měnit.

Z několika domů – většinou čtyřpodlažních – byly vzneseny požadavky na prověření možností a cenových relací na zřízení nových výtahů. SBD tyto možnosti v současné době projednává, již teď je však zřejmé, že případné dotace (např. pro invalidní občany) si musí každý žadatel vyřizovat sám, tzn. že dotace nezajišťuje realizační firma. Bližší informace o všech záležitostech týkajících se problematiky výtahů jsou pro předsedy jednotlivých samospráv i SVJ trvale k dispozici u energetika SBD.

Průkazy energetické náročnosti budovy (PENB)

V současné době mají všechny družstevní domy s podlahovou plochou do i nad 1500 m² zpracován Průkaz energetické náročnosti budovy, čímž je dodržen zákonný termín 1.1.2017. Nejsou však dosud zpracovány PENB pro 15 společenství vlastníků jednotek, u kterých SBD Šumperk neobdrželo požadavek příslušného výboru SVJ. Bližší informace týkající se Průkazů energetické náročnosti budovy jsou k dispozici u bytových techniků.

Výměna vodoměrů

S účinností od 1.1.2012 byla schválena Vyhláška č. 285/2011 Sb., kterou se sjednocuje platnost ověření vodoměrů na studenou a teplou vodu na dobu 5 let. Po pozitivních zkušenostech s dálkovým - radiovým odečtem měřicích čidel na radiátorech nabízíme možnost použití této varianty také u vodoměrů. Zástupci bytových domů, kteří mají zájem o vodoměry s dálkovým - 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%. Bližší informace týkající se výměny vodoměrů jsou k dispozici u bytových techniků.

Čištění odvětrávacích šachet

Problém čištění odvětrávacích šachet a potrubí začala řešit firma Delphia Moravia Ostrava. V první fázi se jedná o revizi současného stavu, kdy se pomocí profesionální inspekční kamery zjistí míra znečištění celé odvětrávací šachty. Na základě výsledku revize následuje druhá fáze, kterou je suché čištění odvětrávacích šachet s použitím rotačních kartáčů. Po dokonalém vyčištění se po celé délce odvětrávacích šachet provádí dezinfekce povrchu stěn. Celé toto čištění se provádí ze střechy domu, bez vstupu do bytu. Cena za diagnostiku odvětrávací šachty je 250,- Kč/byt, samotné čištění odvětrávací šachty představuje částku 2.200,- Kč na jeden byt. Bližší informace týkající se čištění odvětrávacích šachet jsou k dispozici u bytových techniků.

Čištění rozvodů teplé vody

V této záležitosti Ing. Sojka uvedl, že po pozitivních zkušenostech s chemickým čištěním otopných soustav v objektech bytových domů ve vlastnictví, spoluvlastnictví a správě SBD Šumperk, který byl realizován s cílem snížit energetickou náročnost budov a zvýšit výhřevnost rozvodů a otopných těles, Vám dnes předkládáme nabídku chemického čištění rozvodů teplé vody. Tento proces spočívá v odstranění sedimentů, kalů a inkrustů ze zásobníků a potrubí teplé vody, neboť tyto usazeniny ztěžují dezinfekci, brání řádné regulaci systému v tlaku, teplotě i průtoku a zejména umožňují rozvoj a přežívání mikroflóry neboli tzv. biofilmů na vnitřním povrchu potrubí v rozvodech, které se tak mohou stát zdrojem nákazy, a to zejména u osob s oslabeným imunitním

systémem vdechnutím vodní mlhy při sprchování. Odstraněním usazenin se pak kromě snížení možnosti nákazy maximálně zlepší průtok teplé vody a prodlouží se také životnost potrubí.

Proces chemického čištění rozvodů teplé vody v bytových domech je rovněž podporován SČMBD Praha, který v rámci metodické pomoci svým členským družstvům jednoznačně doporučuje pravidelné provádění sanitace a údržby vnitřních rozvodů teplé vody v bytovém domě, za jejichž stav nese majitel, spolumajitel, resp. správce objektu odpovědnost. Bližší informace týkající se chemického čištění vnitřních rozvodů teplé vody a otopných soustav bytových domů jsou k dispozici u předsedy představenstva.

Finanční příspěvek na tzv. zvláštní pomůcky pro překonání schodiště

Ing. Sojka dále podal informaci o možnosti získání finančního příspěvku pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace na pořízení tzv. zvláštních pomůcek pro překonání schodiště, mezi které náleží schodišťové plošiny, schodišťové sedačky, schodolezy a nájezdové rampy. Finanční příspěvek poskytuje Úřad práce za podmínek stanovených zákonem č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením a o změně souvisejících zákonů. V tomto případě nejsou zdravotně postiženým osobám poskytovány samotné pomůcky, nýbrž finanční příspěvek na pořízení pomůcky ve výši 90 až 100 % ceny vybrané pomůcky. Maximální výše příspěvku na schodišťovou plošinu činí 400.000,- Kč, na ostatní pomůcky 350.000,- Kč. Celkové čerpání příspěvků během pěti po sobě následujících let je max. 800.000,- Kč, v případě využití schodišťové plošiny pak 850.000,- Kč. Spoluúčast (doplatek) zdravotně postižené osoby je max. 10% z ceny pomůcky, v případě neuspokojivých sociálních poměrů však může ÚP doplatek snížit až na 1.000,- Kč.

Příspěvek je poskytován na základě žádosti, do které se vedle osobních údajů ošetřujícího lékaře uvádí druh a cena pomůcky dle cenové nabídky výrobce. K žádosti nejsou přikládány žádné lékařské zprávy. Tyto si vyžádá od ošetřujícího lékaře posudková správa nebo posudkový lékař.

Výrobou výše uvedených zvláštních pomůcek se v současné době zabývá česká firma MANUS Prostějov - člen Cechu MOBILITY, která žadatelům poskytuje metodickou pomoc a zabezpečuje kompletní dodávku zařízení včetně zpracování projektové dokumentace, montáže, revize, uvedení do provozu a následného záručního a pozáručního servisu.

Výše uvedené obecné informace byly do zprávy z technické oblasti zařazeny na základě konkrétního případu, který je v současnosti řešen v rámci družstevní samosprávy Bludovská 4 v Šumperku. Bližší informace týkající se problematiky finančního příspěvku a zvláštních pomůcek pro zdravotně postižené osoby jsou k dispozici u předsedy představenstva.

V závěru předseda představenstva uvedl, že cílem zprávy bylo poskytnutí základních informací o problematice, se kterou se přítomní v technické oblasti při výkonu své funkce setkávají. K získání podrobných informací týkajících se konkrétních případů pak zájemcům doporučil osobní návštěvu na SBD Šumperk.

Poté Ing. Sojka poděkoval všem přítomným za úspěšnou spolupráci v uplynulém roce a popřál jim hodně sil a pevné nervy při dalším výkonu jejich funkce.

K bodu 3)

Zprávu ekonomického úseku přednesla p. Kamlerová.

Statistické údaje

Počet spravovaných jednotek ke konci roku 2016: 5.566 b.j. a 92 garáží.

Z toho: 2.156 b.j. ve vlastnictví družstva

3.050 b.j. převedených do vlastnictví v souladu se zákonem

360 b.j. převzatých do správy od jiných

Nově uzavřené mandátní smlouvy s nově vzniklými právníckými osobami:

- od **1.1.2017**: Prievidzská 5, Zahradní 7,9, Kosmonautů 10,12, Kosmonautů 15,17, Bohdíkovská 11ab, Bohdíkovská 11D a Bohdíkovská 11E.

Dále byly převzaty do správy 2 „cizí“ domy: Postřelmov 403 a Nový Malín 832.

- od **1.7.2017**: Oskava 57.

- od **1.9.2017**: Jugoslávská 1-3, Prievidzská 6 a Revoluční 23.

Celkový počet právníckých osob ke 30.9.2017, pro které je zabezpečována správa je 124. Rozsah zajišťované správy je v souladu se stanovami SBD Šumperk, které byly přijaty shromážděním delegátů dne 29.5.2014.

Hospodaření společenství vlastníků

Pro všechny spravované subjekty je zpracovávána každoročně účetní závěrka. Účetní závěrka je dokument, který jako nedílný celek tvoří rozvaha, výsledovka a příloha a který obsahuje povinné náležitosti, mezi něž patří i podpisové záznamy určených osob. Bez podpisového záznamu nelze zveřejnit účetní závěrku do sbírky listin u rejstříkového soudu, a to v souladu se zákonem č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právníckých a fyzických osob.

U příjmů z nájemného ze společných částí domu (např. sklepy, kočárkárny, prádelny) či příjmů z poskytnutí práva umístění věci (anténní systémy) se nejedná o výnos společenství vlastníků, **tyto příjmy jsou vždy příjmem členů společenství**. Příjmy podléhají u poplatníků daně z příjmů fyzických osob zdanění podle příslušných ustanovení § 9 – příjmy o nájmu - zákona č. 586/1992 Sb. U příjmu z poskytnutí práva umístění věci se jedná z pohledu zákona o daních z příjmů fyzických osob o ostatní příjem podléhající zdanění dle příslušných ustanovení §10 zákona o daních z příjmů.

Od roku 2015 nemají společenství vlastníků již možnost snížit základ daně (dle § 20 odst.7 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o dani z příjmů), jelikož společenství vlastníků jednotek **není nově vymezeno jako veřejně prospěšný poplatník**.

Hospodaření družstva

Shromáždění delegátů našeho družstva dne 20.dubna t.r. projednalo a schválilo řádnou roční účetní závěrku za rok 2016. Celkově vytvořený zisk po příslušném zdanění činil 142.801,- Kč. Shromáždění delegátů schválilo rozdělení uvedeného hospodářského výsledku (142.801,- Kč) a části nerozděleného zisku minulých let (200.000,- Kč) takto: Příděl samosprávám z podnikání do statutárního fondu ve výši 276.268,- Kč a příděl do sociálního fondu ve výši 66.533,- Kč.

Ke 30.6.2017 byl vykázan hrubý zisk ve výši 541 tis.Kč. Současně bylo provedeno vyhodnocení finančních prostředků jednotlivých družstevních domů na dlouhodobé záloze na opravy a dodatečné investice ke 30.6.2017, jednalo se v souhrnu o 51.096 tis.Kč. Souhrn u všech spravovaných společenství vlastníků ke stejnému datu činil 65.241 tis.Kč.

Sazebník úhrad

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. Uvedená směrnice doznala změny na základě rozhodnutí představenstva dne 7.3.2017, a to v části výše měsíčních provozních nákladů pro všechny členy-nájemce. S účinností od 1.7. t.r. byla upravena sazba na 152,- Kč/měs./b.j. Znění této směrnice je uveřejněno na webových stránkách družstva. Výše ostatních sazeb za výkon správy zůstává v nezměněné podobě, a to i pro rok následující, tj. pro rok 2018.

Funkcionářské odměny

Směrnicí pro odměňování členů orgánů družstva č.43/2015 byl stanoven okruh odměňovaných členů orgánů a byla přijata kritéria pro stanovení odměn. V návaznosti na tuto směrnici projednalo představenstvo družstva dne 5.9.2017 Prováděcí pokyny k této směrnici, a to k naplnění článku 3, odstavce 11, který řeší odměňování členů samospráv v roce 2017. Zápisy z jednání členské schůze, příp. shromáždění společenství vlastníků, musí být dodány na sekretariát SBD Šumperk **nejpozději do konce měsíce října t.r.** Za správnost údajů obsažených v návrhu na odměny nese zodpovědnost předkladatel návrh, tj. předseda samosprávy, příp. pověřený vlastník. Jedná o funkcionářské odměny, u kterých bude postupováno v souladu s předpisy v oblasti zdaňování fyzických osob a odvodu veřejnoprávního pojištění, což znamená, že při odměnách za výkon funkce přesahujících částku 2.500,- Kč bude kromě odvodu daně z příjmu proveden odvod pojištění na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění za funkcionáře i za organizaci.

Předpisy nájmu 2018

Materiály týkající se rozpočtů nákladů a výdajů na rok 2018 byly předsedům samospráv, příp. pověřeným osobám, zaslány s pozvánkou na jednání aktivu. Zástupcům SVJ byly předávány přímo na aktivu.

- **Provozní náklady.** Člen-nájemce má poplatek ve výši 152,- Kč/měs. U vlastníka je tato sazba povýšena o 21 % DPH, tj. celkově 184,- Kč/měs. Vlastníci v nově vzniklých společenstvích vlastníků jednotek ve výši 207,- Kč/měs.(vč.DPH), 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 SVJ. Požadavek na úpravu DZODI je nezbytné předat nejpozději **do konce měsíce listopadu 2017.**
- **Vodné a stočné** od ŠPVS a.s. pro rok 2017 - cena ve výši 83,63 Kč/m3 (vodné 41,55 Kč/m3 a stočné 42,08 Kč/m3).
- **Elektrickou energii** do společných prostor bytových domů ve spoluvlastnictví družstva a na provoz výtahů v těchto domech dodává CENTROPOL ENERGY, a.s. Měsíční paušál činí 10,- Kč/měsíčně u každého elektroměru, což je oproti jiným dodavatelům podstatně nižší sazba.
- **Plyn pro domovní kotelny** - dodávka plynu je smluvně ošetřena přes CENTROPOL ENERGY, a.s. Pro rok 2018 byla již dohodnuta cena ve výši 525,- 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 smlouvu jsou pojištěny téměř všechny domy ve správě družstva a pojistné hodnoty jsou stanoveny dle velikostních kategorií bytů v jednotlivých domech. Každoročně dochází k aktualizaci produktů v rámci zmíněné pojistné

smlouvy a od toho se odvíjí i souhrnná výše pojišťovaného majetku. Pro letošní rok se jedná o hodnotu 6,46 miliardy Kč. Pojistné z uvedeného majetku bylo propočteno po uplatnění slev na 1.080 tis.Kč.

- **Záloha na úklid společných částí domu**, a to na základě uzavřených smluv s poskytovateli této služby. Náklady na úklid se rozpočítávají dle počtu jednotek v domě. Od 1.7.2017 došlo u některých domů k úpravě měsíční sazby, a to na základě zvýšení cen některých vstupních položek. O změnách byli informováni zástupci domů dopisem ze dne 15.5.2017. (*Pod Senovou 16-18, Zahradní 1, Pod Hájovnou 4, Šumavská 14, Finská 16, J.z Poděbrad 36-42, Zahradní 29-31, Lidická 11, Bludovská 2, 6 a 14*)
- **Zálohy na teplo a rozúčtování nákladů na teplo** dle Vyhlášky č.269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Výši základní složky určil poskytovatel služby, tj. SBD Šumperk na jednání shromáždění delegátů dne 21.4.2016, a to ve výši 40 %. Stejná výše platí i pro rozúčtování za rok 2017 i následující období. SVJ si stanovila výši základní složky rovněž v průběhu roku 2016. Pro případ, že by výbory společenství vlastníků chtěly měnit pro rok 2018 poměr mezi základní a spotřební složkou, vyzýváme zástupce domů, aby předložili správci rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků do konce letošního roku.

Pohledávky z nájemného

Ke konci září 2017 představoval souhrn dlužných částek u bytů v rámci družstva částku 1.891 tis.Kč. Oproti stejnému období loňského roku se jedná o výrazné snížení dluhů. V letošním roce se podařilo obsadit 4 byty uvolněné po dlužnících v Hanušovicích. Je však skutečností, že se dluhy nepodařilo pokrýt a zbytek dlužných částek bude odepsán do nákladů družstva.

Neplacení nájemného je důvodem k okamžité výpovědi nájemní smlouvy, pokud nájemce nezaplátí nájem a služby za dobu alespoň tří měsíců. V průběhu letošního roku přistoupilo představenstvo družstva v 5 případech k vydání výstrahy před vyloučením členů z družstva a ve 2 případech došlo k vyloučení z řad členů družstva vč. zániku nájmu k bytu. V současné době probíhá vyklizení jednoho z bytů za účasti soudního vykonavatele.

Při zakládání SVJ jsou pohledávky na nájemném součástí hospodaření bytového domu a přechází na společenství vlastníků. Všichni vlastníci v domě musí dluhy uhradit v případě jejich nedobytnosti. O ručení vlastníků za dluhy společenství hovoří ustanovení § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v odst. 2: **Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.**

Řada vlastníků bytů neplní své zákonné povinnosti a nehradí úhrady spojené s užíváním bytu. Vymahatelnost těchto dluhů ze strany SVJ je problematická a přes využití všech dostupných legislativních nástrojů v mnoha případech nereálná. Sousedé dlužníka jsou pak přímo poškozováni tím, že musí za neplatiče hradit jejich závazky vůči SVJ. Vrcholem všeho je, že v okamžiku výkonu exekuce dlužníkovra majetku je SVJ na posledním místě v pořadí uspokojovaných věřitelů. Nový návrh zákona, kterým se připravuje změna občanského soudního řádu, kde je SVJ „garantována“ částka do výše 10 % z výtěžku z nuceného prodeje, jde sice správným směrem, avšak výše této částky je velmi nízká a v mnoha oblastech republiky nepokryje ani základní dluh.

Dalším nástrojem ke snižování pohledávek by mohl být zákon č. 98/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů. Pokud nebude vlastník jednotky hradit společenství zálohy na služby spojené s užíváním bytu a nebo příspěvky do fondu oprav, může společenství kontaktovat příslušný úřad práce vyplácející dávky a tento úřad má možnost dávky zaslat přímo na účet společenství jako přímou úhradu nákladů na bydlení. Zákon nabyl účinnost 1.června 2017.

Program PANEL 2013+

Jedná se o program administrovaný SFRB, je spuštěn i pro letošní rok a stále přijímá žádosti o úrokově zvýhodněné úvěry. Vzhledem k velice nízké úrovni úrokových sazeb u bankovních úvěrů je však tento program letos atraktivní pouze pro zájemce, kterým postačuje splatnost do 10 let, vneboť v takovémto případě lze získat úvěr s úrokovou sazbou 0,75 % p.a.

Nová Zelená úsporám

Jde o podporu na opatření ke snižování energetické náročnosti stávajících rodinných domů na území celé ČR či bytových domů v Praze, náhradu neekologického zdroje tepla, instalaci solárních termických a fotovoltaických systémů či výstavbu rodinných domů s velmi nízkou energetickou náročností. Čerpat podporu lze také na zpracování odborného posudku nebo na zajištění technického dozoru.

Integrovaný regionální operační program (IROP)

Tento program je určen pro vlastníky bytových domů mimo Prahu v rámci 37. výzvy „Energetické úspory v bytových domech II“. Žádosti je možno podávat do 30.11.2017. Již při předchozí úpravě podmínek 37. výzvy (16.6.2017) došlo k rozšíření možnosti čerpání podpory na zdroje tepla, fotovoltaické systémy, jednotky pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla. Další pozitivní změnou pro žadatele je možnost čerpání podpory

v režimu de minimis. U tohoto programu je povinnost provést výběrové řízení a je nutné se řídit metodickým pokynem pro zadávání zakázek. Podmínky administrace dotace jsou velice přísné a z tohoto důvodu se vyplatí řešit celý proces s odborníky, kteří mají zkušenosti s dotacemi evropského formátu a s problematikou bytových domů. Jsou zde i povinnosti vyplývající ze zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv (povinné uveřejňování smluv v registru smluv bylo zavedeno od 1.7.2016). Uveřejňování v registru se týká i smluv uzavíraných bytovými družstvy a společenstvími vlastníků, pokud uzavírají smlouvy o poskytnutí dotace nebo návratné finanční výpomoci. Bez registrace budou tyto smlouvy neplatné a společenství by muselo poskytnutou dotaci vrátit.

Bytové domy bez bariér

Program vyhlášený MMR, který rovněž nabízí přímé dotace. Cílem podpory je zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér při vstupu do domu a do výtahu a výstavbou výtahů v domech, které jím nejsou vybaveny a u kterých jsou k tomu stavebně technické předpoklady. Pro letošní rok jsou finanční prostředky tohoto programu již vyčerpány a čeká se na vyhlášení pro rok 2018.

Úvěry od peněžních ústavů

V rámci družstevních domů nebyl pro letošní rok žádný požadavek na vyřízení úvěru. Pro SVJ ve správě SBD Šumperk byly v roce 2017 vyřizovány u ČSOB a.s. úvěry pro domy Lidická 14 a Fibichova 13. Neustále však přetrvává stav, že při vzniku SVJ nelze od ledna 2014 převádět zůstatek úvěru na nově vzniklé společenství. Z výkladu MMR a z výkladu poskytovatele úvěru - tj. ČSOB a.s. - není SVJ jako právnická osoba způsobilá přebírat úvěry jiné právnické osoby. Tento výklad se opírá o § 1195 odst.2 NOZ.

Hlášení stavu spotřeby vody a počtu osob

P. Kamlerová požádala zúčastněné o pomoc při zpracování formulářů ke konci r. 2017. Jedná se o formuláře „Odečty stavu bytových měřidel na studenou a teplou vodu ke 31.12.2017“ a o formuláře „Počet osob za období roku 2017“. U odečtů studené vody zdůraznila, že je potřeba mimo údaje z jednotlivých bytů vyplnit i údaj **konečného stavu patního vodoměru**, který slouží pro fakturaci od jednotlivých dodavatelů. Vyplněné formuláře musí být odevzdány **do 20. prosince 2017** do kanceláře č. 206 – p. Zitové. V domech s domovními plynovými kotelny, je nutno nahlásit konečné stavy plynoměru nejpozději **do 5. ledna 2018** na tel. p. Zitové, která zpracovává podklady pro vyúčtování, nebo na tel. p. Cabáka, energetika družstva.

Závěrem své zprávy p. Kamlerová poděkovala za dodání výše uvedených materiálů a současně poděkovala za spolupráci, za ochotu a za trpělivost při výkonu funkcí.

K bodu 4)

Diskusní příspěvky nebyly předneseny.

K bodu 5)

Závěrem Ing. Sojka, Ph.D. připomněl předsedům samospráv (pověřeným osobám), kteří byli pověřeni řízením shromáždění společenství vlastníků ve svých domech, že termín ukončení schůzí byl představenstvem stanoven na 20.11.2017 a termín odevzdání vyplněných dokumentů (prezenční listina, doklad o hlasování, zápis z jednání a plná moc) na sekretariát družstva byl stanoven na 30.11.2017. Za uskutečnění SSV a za zpracování všech dokumentů náleží předsedům samospráv (pověřeným osobám) odměna ve výši 300,- Kč, která bude vyplacena ve výplatním termínu za měsíc březen 2018.

Předseda představenstva srdečně poděkoval všem přítomným za pomoc a spolupráci v roce 2017 a popřál jim klidné a spokojené prožití vánočních svátků a hodně zdraví a štěstí v nové roce 2018.

Ing. Jaromír Sojka, Ph.D.
předseda představenstva