

Zápis

z Aktivitu předsedů samospráv a zástupců domů ve správě SBD Šumperk konaného dne 18.10.2018 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. 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 právní a technické. V úvodu se zmínil o vydání novely zák. č.311/2013 Sb., která vstoupila v platnost dne 1.9.2018 a řeší problematiku vzniku a založení SVJ s právní subjektivitou. Dále pak 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), výměny vodoměrů, čištění fasád bytových domů a čištění odvětrávacích šachet, otopných soustav a rozvodů teplé vody. Závěrem pak seznámil přítomné s možností zabezpečení bytových domů a připomněl jim některé povinnosti týkající se oblasti požární ochrany.

Novela zák. č.311/2013 Sb.

Dne 1.9.2018 nabyla účinnosti novela zák. č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domkům některých bytových družstev a o změně některých zákonů. Tato novela zakotvuje povinnost všech bytových družstev, na něž se tento zákon vztahuje, svolat v domě shromáždění vlastníků k založení SVJ po poklesu spoluvlastnického podílu BD na společných částech domu pod 50%, a to v termínu do 2 let po nabytí účinnosti této novely, tj. do 31.8.2020. Tato povinnost se však nyní týká i domů, kde byl spoluvlastnický podíl BD ke dni 1.1.2014 vyšší než 25% a nižší než 50%. V těchto domech se totiž dosud SVJ zakládala až po poklesu spoluvlastnického podílu BD pod 25%.

Výjimku z výše uvedené povinnosti tvoří pouze případy, kdy BD splácí úvěr na opravy, rekonstrukce nebo modernizace společných částí domu z úvěrové smlouvy uzavřené před 1.1.2014. V těchto případech svolá BD shromáždění vlastníků k založení SVJ až po splacení tohoto úvěru, nejpozději však po poklesu spoluvlastnického podílu BD pod 25%.

Dále předseda představenstva upozornil, že bude nutno zakládat SVJ také v domech, ve kterých ke dni 1.7.2000 nebyl převeden do vlastnictví ani jeden byt. SVJ musí být v těchto domech ustaveno nejpozději před zahájením převodu 4. bytové jednotky do vlastnictví. V opačném případě KN řízení o povolení vkladu přeruší. V obvodu působnosti SBD Šumperk tomuto režimu v současné době podléhá 16 bytových domů situovaných převážně v okolních obcích.

Regulace a měření tepla v bytových domech

Vzhledem k platné legislativě 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 dosavadním průběhu roku 2018 zajištěn ve 32 případech servis RTN spočívající většinou v přeprogramování jednotlivých RTN a jejich následném přemístění na nová otopná tělesa.

V roce 2018 opět probíhají ve větším množství plánované výměny RTN, a to v celkem 19 domech s CZT i domovními kotelny. Tato výměna se takto po 10 letech dotkla domů v lokalitách Šumperk, Bludov, Hanušovice, Olšany a Velké Losiny.

Domovní kotelny

Počet domovních kotel, plynových zařízení i zajišťovaných souvisejících servisů, prohlídek a revizí trvale narůstá. Za posledních 15 let se tento počet navýšil přibližně o 60 %, v počtu povinných kontrol a revizí se tento nárůst blíží ke 200 %. SBD Šumperk tak v současné době spravuje a provozuje celkem 40 domovních kotel, z nichž je 35 plynových a 5 na pevná paliva, převážně hnědé uhlí kategorie ořech IIA. Ve 22 případech provozujeme kotelny v objektech SBD, v 18 případech jde o kotelny jednotlivých společenství vlastníků. Z hlediska využití zdrojů slouží 20 kotel pouze pro vytápění objektů, 20 kotel 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 kotel (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 obsluh kotel, 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 kotel zajišťuje autorizovaná kominická firma.

Hlavním současným problémem domovních kotel se stává jejich stáří a s ním související zvyšující se poruchovost, která se většinou projeví 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 i firmu, která by pak takovou kotelnu servisovala. Je proto nezbytně nutné, aby samosprávy a výbory SVJ dotčených domů zajistily neprodleně dostatečné množství finančních prostředků na případnou rekonstrukci kotel. V letošním roce se i proto provedly kompletní rekonstrukce kotel Kosmonautů 10, 12 nebo 8. května 22.

Dalším problémem je nedostatek revizních techniků (zejména v oblasti TN) i způsob provádění kontrol a revizí plynu. Díky novějším přístrojům se zvyšují počty naměřených úniků plynu, jejichž okamžité – a povinné – odstranění může být v některých případech kontraproduktivní. Problémem jsou v některých případech také neadekvátní požadavky zástupců některých domů, které mohou být dány jak odbornou neznalostí, tak odmítáním respektovat požadavky platné legislativy

Výtahy

Výtahy v majetku a správě SBD Šumperk servisují – s výjimkou dvou domů SVJ, kterými jsou Hanušovice 229 a Prievidzská 3 – 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 byly zařazeny do servisní smlouvy s firmou Schindler a pod paušální cenu začleněny i další servisní práce jako např. mazání nebo výměna svítidel (pokud bude prováděno při servisu, ne na zavolání). Jednotlivá SVJ mají většinou servisní smlouvy specifické, takže je nebylo možné plošně měnit.

Je nutno, bohužel, konstatovat, že zejména u výtahů, jejichž modernizace probíhala v letech 2007 až 2011, se v současné době začínají projevovat jisté technické problémy, které si občas vyžadují i vyšší investice. Je to mnohdy dáno tím, že v době prováděné modernizace bylo na základě požadavku výborů samospráv a SVJ (většinou z finančních důvodů) přistoupeno pouze k částečné rekonstrukci výtahů.

Z několika domů – většinou čtyřpodlažních – byly vzneseny požadavky na prověření možností a cenových relací na zřízení nových výtahů v těchto domech. SBD tyto možnosti projednalo a výsledky předaly výborům samospráv a SVJ, které však nakonec zájem o realizaci neprojevíly.

Veškeré bližší informace o záležitostech týkajících se dodávek tepla a teplé vody, jejich regulace a měření, instalace poměrových měřičů tepla, provozu a kontrol domovních kotel i provozu výtahů, včetně jejich servisu, revizí i oprav, 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 13 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 fasád bytových domů

Součástí technické specifikace pro zateplení fasád bytových domů je mimo jiné doporučení k čištění povrchů těchto fasád, ke kterému by mělo docházet v rozmezí 3 až 8 let. Vlivem vlhka a nedostatku slunečního svitu totiž nemohou zdi náležitě proschnout, což se nejčastěji projevuje zejména na severní straně domu. Na neočištěném povrchu se pak postupně vytváří kolonie mikroorganismů, které nenávratně znehodnotí fasádu celého bytového domu. Z těchto důvodů doporučujeme provést vyčištění fasády a aplikaci fungicidního nástřiku. Ceny těchto prací se pohybují v rozmezí 80,- až 150,- Kč/m². Informace o provádějících firmách jsou k dispozici u techniků SBD Šumperk.

Čištění odvětrávacích šachet

Problém čištění odvětrávacích šachet a potrubí řeší v současné době již několik firem. 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 předsedy představenstva.

Čištění otopných soustav a rozvodů teplé vody

Stejně jako v loňském roce předložil předseda představenstva nabídku **chemického čištění otopných soustav** v objektech bytových domů, se kterým má SBD Šumperk pozitivní zkušenosti zejména v oblasti snížení energetické náročnosti budov a zvýšení výhřevnosti rozvodů a otopných těles. Další nabídka se pak týkala **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 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 otopných soustav a 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 otopných soustav a teplé vody v bytovém domě, za jejichž stav nese majitel, spolumajitel, resp. správce objektu odpovědnost.

Bližší informace týkající se chemického čištění otopných soustav a rozvodů teplé vody v bytových domech jsou k dispozici u předsedy představenstva.

Zabezpečení bytových domů

V této souvislosti se předseda představenstva zmínil o nabídce firmy JABLOTRON SECURITY a.s. týkající se zabezpečení vstupních dveří zámkem se samozamykací funkcí s přístupovým systémem prostřednictvím čipů pro až 300 uživatelů. Součástí systému je vybavení objektu alarmem, jehož detektory v případě narušení vysílají signál Tísňové lince. Operátoři Tísňové linky pak okamžitě informují zákazníka a vysílají zásahovou jednotku. Pořizovací cena tohoto zařízení včetně montáže představuje cca 50.000,- Kč na 1 vchod do domu, přičemž měsíční paušál za střežení Tísňovou linkou a výjezdy zásahové jednotky činí 870,- Kč

(včetně DPH). Vyšší variantou pak je tzv. videoverifikace, kdy operátor Tísňové linky po přijetí signálu provede prostřednictvím videozáznamu vizuální kontrolu poplachové události a po zjištění mimořádné události informuje Policii ČR a vysílá zásahovou jednotku, která dorazí na místo v průměru do 10 minut. V tomto případě představuje měsíční paušál částku cca 1000,- Kč (včetně DPH).

Oblast požární ochrany

SBD Šumperk zajišťuje kontrolu a údržbu prostředků požární ochrany v bytových domech a rovněž provedení pravidelné roční požární prohlídky objektů. Tato povinnost vyplývá ze zákona o požární ochraně. Případné nedostatky jsou průběžně odstraňovány. Přesto je třeba dbát na udržování pořádku ve společných prostorách, zejména na to, aby byly trvale volně průchodné komunikační prostory (chodby, schodiště apod.), které jsou součástí únikových cest, a to tak, aby nebyla omezena nebo ohrožena evakuace nebo záchranné práce. Rovněž na přípojovacích potrubích ve společných prostorách nesmí být odloženy žádné věci.

Dále předseda představenstva upozornil na parkování motocyklů ve společných prostorách, kde je potřeba si uvědomit, že stavbu lze dle platného stavebního řádu užívat jen za účelem k tomu určeným v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě ve stavebním povolení. Pro motorová vozidla jsou vyhrazeny garáže, garážová stání nebo odstavné plochy. Z hlediska možnosti parkování ve společných prostorách domů lze motocykly zařadit do dvou skupin, a to na motocykly s obsahem válců motoru do 50 cm³ a nad 50 cm³.

Motocykly s obsahem válců do 50 cm³ mohou být uloženy v prostorách určených k úschově kol a kočárků, nesmí však docházet k úniku ropných látek (benzín, olej) a nesmí být znečišťovány společné prostory v domě od bláta. V případě znečištění společného prostoru je majitel vozidla povinen tento prostor neprodleně uklidit. V případě poškození vnitřního prostoru domu při přemísťování vozidla je majitel povinen škodu neprodleně a na své náklady odstranit.

Motocykly s obsahem válců vyšším než 50 cm³ jsou považovány za jednopátá motorová vozidla, která musí být uložena v prostorách kolaudovaných jako garáže.

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

K bodu 3)

Zprávu ekonomického úseku přednesla p. Kamlerová.

● **Statistické údaje**

Celkový počet spravovaných jednotek ke konci roku 2017 představoval 5.587 bytových jednotek a 92 garáží. Z celkového počtu bytových jednotek bylo ve vlastnictví družstva 2.096 bytových jednotek. Dále družstvo spravuje 3.110 bytů, které byly převedeny v souladu s platnou legislativou do vlastnictví členů. Mimo uvedené jednotky spravovalo k uvedenému datu 381 jednotek, které byly do správy převzaty od jiných správců. Od 1.1.2018 byly převzaty do správy SVJ nám.Republiky 1-5, Šumperk (52 b.j.+3 nebyt.j.), SVJ U Sanatoria 8 (7 b.j.) a od 1.4.2018 SVJ Loučná n.D.95

Mandátní smlouvy s nově založenými společenstvími:

- od 1.5.2018 – 8.května 54-56 (38 b.j.),

- od 1.6.2018 – Zahradní 1,3,5 (33 b.j.)

- od 1.7.2018 - Lidická 17 (16 b.j.)

K poslednímu dni měsíce září 2018 zabezpečuje naše družstvo správu pro 129 právnických osob.

Pro všechny spravované subjekty je zpracovávána každoročně účetní závěrka. Za rok 2017 byly všechny uzávěrky opatřeny podpisovým záznamem a zveřejněny ve sbírce listin u rejstříkového soudu. U 5 subjektů bylo podáno přiznání k dani z příjmu právnických osob.

● **Hospodaření družstva**

Shromáždění delegátů SBD Šumperk dne 19.dubna 2018 projednalo a schválilo řádnou roční účetní závěrku za rok 2017. **Celkově vytvořený zisk po příslušném zdanění činil 394.004,- Kč.** Shromáždění delegátů schválilo rozdělení uvedeného hospodářského výsledku takto: Příděl samosprávám z podnikání do statutárního fondu ve výši 274.395,- Kč a příděl do sociálního fondu ve výši 119.609 Kč.

Pokud se týká hospodaření v roce 2018 jsou pravidelně projednávány čtvrtletní výsledky hospodaření na schůzích představenstva. Ke 30.6. letošního roku byl vykázán hrubý zisk ve výši 731 tis.Kč. Ke 30.6.2018 byl souhrn finančních prostředků na DZODI u družstevních domů 53.530 tis.Kč. Souhrn finančních prostředků na DZODI u všech spravovaných společenství vlastníků ke stejnému datu činil 73.608 tis.Kč. Výši tvorby prostředků na DZODI (dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice) si stanovuje členská schůze samosprávy nebo shromáždění společenství vlastníků jednotek. **Pokud tedy chtějí domy upravit tuto položku**

s platností od 1.ledna 2019, je nezbytné předat svůj požadavek formou zápisu z jednání členské schůze, příp. zápisu z jednání společenství vlastníků jednotek nejpozději do konce měsíce listopadu t.r.

- **Funkcionářské odměny**

V roce 2015 byla přijata směrnice pro odměňování členů orgánů družstva č.43/2015. V návaznosti na tuto směrnici projednalo představenstvo družstva dne 4.9.2018 „Prováděcí pokyny“ k této směrnici, a to k naplnění článku 3, odstavec 11, který řeší odměňování členů samospráv za rok 2018. Uvedené prováděcí pokyny obdrželi zúčastnění spolu s materiály ke svolání členské schůze, příp. shromáždění vlastníků v domech bez právní subjektivity.

Rozdělení funkcionářských odměn musí být dodáno na sekretariát SBD Šumperk **nejpozději do konce měsíce října t.r.** Za správnost údajů obsažených v návrhu na odměny nese zodpovědnost předkladatel návrhu, tj. předseda samosprávy, příp. pověřená osoba. SBD Šumperk zajistí vyplacení odměn zasláním na účet člena výboru samosprávy. V případě, že nebude uvedeno číslo účtu, bude odměna zaslána poštovní poukázkou.

K této problematice je potřeba zdůraznit, že se jedná o funkcionářské odměny, u kterých bude postupováno v souladu s předpisy v oblasti zdaňování fyzických osob a odvodu veřejnoprávního pojištění. Tzn., 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 2019**

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. Ve většině domů zůstávají rozpočty na stejné cenové úrovni jako pro rok 2018. Materiály by měly být projednány na shromáždění vlastníků jednotek a o projednání by měl být vyhotoven zápis s výsledkem hlasování.

V rámci družstevních domů již ve většině případů existuje smíšené vlastnictví bytů, tzn. existují v domech společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity. Materiály týkající se rozpočtů nákladů a výdajů na rok 2019 byly předány předsedům samospráv.

U všech spravovaných bytů, a to bez ohledu na jejich vlastnictví, je stanovena měsíční výše úhrad záloh na dodávané služby a položkové vymezení stálých plateb.

- **Provozní náklad** za výkon správy je stanoven v souladu s vnitrodružstevní směrnicí č. 40/2014 – Sazebník úhrad za činnost a úkony družstva:
 - **člen-nájemce** 152,- Kč/měs./b.j.
 - **vlastník** 184,- Kč/měs.
 - **vlastník v novém SVJ** 207,- Kč/měs. (vč.DPH), a to pro první rok výkonu správy. Pro následující roky se snižuje sazba zpět na 184,- Kč/měs.
- **Tvorba prostředků na opravy** – položka DZODI (dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice) se změní pouze tam, kde o tom rozhodla členská schůze samosprávy nebo shromáždění společenství vlastníků jednotek.
- **Cena vodného a stočného** od ŠPVŠ a.s. pro rok 2019 vychází z ceny stanovené pro lokalitu Šumperk pro rok letošní rok, a to ve výši 88,58 Kč/m³ (vodné 44,92 Kč/m³ a stočné 43,66 Kč/m³).
- **U elektrické energie** do společných prostor bytových domů ve spoluvlastnictví družstva a na provoz výtahů v těchto domech je od 1.11.2012 dodavatelem CENTROPOL ENERGY, a.s.
- 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 roky 2019-2020 byla již dohodnuta cena ve výši 595,- Kč/MWh.
- **V oblasti pojištění** se SBD Šumperk připojilo k rámcové pojistné smlouvě, která byla uzavřena mezi SČMBD a Kooperativou na období let 2015-2019. Pod smlouvu jsou pojištěny téměř všechny domy ve správě družstva a pojistné hodnoty jsou stanoveny dle velikostních kategorií bytů v jednotlivých domech. Pojištění je sjednáno v rozsahu: pojištění majetku (poškození jakoukoliv živelní událostí v rozsahu ALL RISK), pojištění odpovědnosti za újmu, pojištění pro případ odcizení, pojištění pro případ vandalismu. Mezi doplňková pojištění patří pojištění skel, pojištění nepřímého úderu blesku, pojištění nákladů na náhradní ubytování v souvislosti s živelnou událostí, pojištění elektroniky, pojištění úniku vody, pojištění desinfekčních a desinsekčních nákladů, pojištění potrubí a rozvodů.

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 6,5 miliardy Kč. Pojistné z uvedeného majetku bylo propočteno po uplatnění slev na 1.080 tis.Kč.
- **Úklid společných částí domu**, a to na základě uzavřených smluv s poskytovateli této služby. Výběr firmy na úklid je vždy na příslušném domě.

- **Rozúčtování náklady - teplo**

Od 1.ledna 2016 vstoupila v platnost nová Vyhláška 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 2018 i následující období.**

Pokud se týká SVJ, stanovili si výši základní složky rovněž v průběhu roku 2016. Pro případ, že by výbory společenství vlastníků chtěly měnit pro rok 2019 poměr mezi základní a spotřební složkou, vyzýváme zástupce domů, aby předložili správci rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků do konce letošního roku.

- **Způsob rozúčtování nákladů na služby mezi jednotlivé příjemce služeb**

V návaznosti na zákon č.67/2013 Sb. byla shromážděním delegátů našeho družstva dne 5.12.2013 přijata vnitrodružstevní směrnice č. 38/2013 o nájemném z družstevních bytů a nebytových prostor. Všem zástupcům družstevních domů byla předána příloha „**Způsob rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé příjemce služeb**“. Zástupci SVJ převzali rovněž uvedený formulář s požadavkem na doplnění a vrácení zpět k rukám správce. Je potřeba shromážděním společenství rozhodnout, jakým způsobem se bude rozpočítávat náklad **na studenou vodu, na společnou el.energii, náklad na el.energii pro provoz výtahu a náklady na úklid domu.** Při rozhodování na shromáždění má každý vlastník počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků, pokud není ve stanovách ujednáno jinak. **Pokud si jednotlivé právnické osoby nepřijmou vlastní předpis k řešení této problematiky, bude postupováno dle uvedeného zákona.**

- **Pohledávky z nájemného**

Ke konci září 2018 představoval souhrn dlužných částek u bytů v rámci SBD Šumperk částku 1.596 tis.Kč. V r.2018 se podařilo obsadit 1 uvolněný byt v Šumperku po dlužnících. U OS v Šumperku je aktuálně podána žaloba na vyklizení dalšího družstevního bytu pro neplacení nájemného.

Od počátku letošního roku přistoupilo představenstvo družstva ve 2 případech k vydání výstrahy před vyloučením členů z družstva a v 1 případě došlo k vyloučení z řad členů družstva vč. zániku nájmu k bytu.

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.

- **Dotace,úvěry**

V oblasti financování je přístupný dotační titul PANEL 2013+, kterého se však nevyužívá, jelikož úrokové sazby nejsou výrazně nižší než u klasických bankovních úvěrů.

V programu Nová Zelená úsporám je možné získat 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.

Vlastníci bytových domů mimo Prahu mohou žádat o dotaci z Integrovaného regionálního operačního programu. Počátkem letošního roku zveřejnil řídicí orgán IROP 78.výzvu „Energetické úspory v bytových domech III“. Žádosti o tuto podporu lze podat od 2.2.2018 do 29.11.2019. Již při předchozí úpravě podmínek došlo k rozšíření možnosti čerpání podpory na zdroje tepla, fotovoltaické systémy, jednotky pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla.

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 určitě se vyplatí řešit celý proces s odborníky, kteří mají zkušenosti s dotacemi evropského formátu a s problematikou bytových domů.

Z domů, které máme ve správě, letos realizují revitalizaci domu s využitím dotace IROP následující společenství vlastníků - Revoluční 34,34a,36, Kamenná 97, Oskava 57, Loučná nad Desnou 76,77 a Kosmonautů 10-12.

Pro doplnění ještě uvádíme družstevní domy, které letos revitalizují bez výše uvedených dotací. Úvěry byly sjednány u ČSOB a.s a jedná se o domy Jindřichov 81-82 a Libina 750. Přijetí těchto úvěrů bylo schváleno shromážděním delegátů SBD Šumperk dne 19.4.2018.

- **Bytové domy bez bariér**

Dalším zajímavým programem vyhlášeným Ministerstvem pro místní rozvoj ČR je program pod názvem Bytové domy bez bariér. Program cílí na 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 je program uzavřen a předpokládá se jeho otevření pro rok 2019.

- **GDPR – Ochrana osobních údajů**

Dnem 25.5.2018 nabylo účinnosti Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). V květnu t.r. jsme všem společenstvím vlastníků předali praktické návody v oblasti ochrany osobních údajů, které by měly přispět k nastavení vztahu mezi SVJ a jednotlivými vlastníky v příslušném domě. V písemných materiálech, které byly při prezenci předány zástupcům společenství, byly ve 2 vyhotoveních připraveny uvedené smlouvy. Ve smlouvě jsou vyspecifikovány údaje, ke kterým je SBD Šumperk jako zpracovatelé udělen pokyn a zmocnění ke zpracování osobních údajů v rozsahu a způsobu zpracování. Práva a povinnosti jsou vymezeny jak na straně zpracovatele, tak i na straně správce. Za správce se považuje příslušné společenství vlastníků jednotek.

Po podpisu Smlouvy o zpracování osobních údajů je nutné **nejpozději do 30.11.2018** vrátit jedno vyhotovení do kanceláře SBD Šumperk. Nezapomeňte uvést na oba výtisky i datum podpisu uvedené smlouvy.

Dalším dokumentem, který se připravuje pro účely společenství vlastníků je „Souhlas se zpracováním osobních údajů“, který by měl ošetřit osobní údaje bydlících v domě ve vztahu ke společenství vlastníků. Již v květnu t.r. jsme vyzvali všechny zástupce společenství k nahlášení e-mailových adres, abychom mohli příslušný formulář „souhlasu“ zaslat v elektronické podobě. Předpokládám, že formulář zašleme nejpozději do konce listopadu t.r. na dosud známé e-mailové adresy.

- **Hlášení stavu spotřeby vody a počtu osob**

Začátkem listopadu, spolu s výpisem DZODI za 3.čtvrtletí t.r., bude SBD Šumperk rozesílat formuláře „Odečty stavu bytových měřidel na studenou a teplou vodu ke 31.12.2018“ a formuláře „Počet osob za období roku 2018“. U odečtů studené vody je potřeba mimo údaje z jednotlivých bytů vyplnit i údaj konečného stavu patního vodoměru, který slouží pro fakturaci od jednotlivých dodavatelů. Vyplněné formuláře se musí odevzdat **do 19.prosince 2018** do kanceláře č. 206 – p. Zitové.

V domech, kde jsou domovní plynové kotelny, se vždy v závěru roku musí provést mimořádná fakturace ke 31.12. Je nutné nahlásit konečné stavy plynoměrů nejpozději **do 3.ledna 2018** na tel. p.Zitové, která zpracovává podklady pro vyúčtování, nebo na tel. p. Cabáka, energetika družstva.

Závěrem p. Kamlerová poděkovala za dodání výše uvedených materiálů a současně poděkovala za spolupráci, za ochotu a 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 schůzi byl představenstvem stanoven na 20.11.2018 a termín odevzdání vyplněných dokumentů (prezenční listina, doklad o hlasování, zápis z jednání a plná moc) na sekretariát družstva byl stanoven na 30.11.2018. 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 2019.

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.

Stavební bytové družstvo Šumperk, Jesenická 1322/20, 787 01 Šumperk

Ing. Jaromír Sojka, Ph.D.
předseda představenstva