

Zápis

z Aktivu předsedů samospráv a zástupců domů ve správě SBD Šumperk konaného dne 17.10.2019 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)

V úvodu své zprávy se předseda představenstva zmínil o dvou významných výročích, která si v letošním roce připomínáme a která se týkají počátku bytového družstevnictví v naší republice.

Prvním z nich je 60. výročí konání ustavující schůze Lidového bytového stavebního družstva v Šumperku, na které bylo dne 29.5.1959 založeno **Stavební bytové družstvo občanů v Šumperku** a poté zahájena první družstevní výstavba domů, a to na ulicích Jesenická I (14 bytů) a Palackého I (9 bytů). Následně začala vznikat u podniků ve městech a obcích šumperského regionu malá družstva, která se postupně integrovala do větších celků. V roce 1975 se pak bytová družstva 5 největších podniků, kterými byly PRAMET, Železniční opravny a strojírna, Moravolen, Pozemní stavby a Dřevařské závody, sdružila do bytového družstva SBD Budovatel. V roce 1980 pak proběhly další integrace, při kterých došlo ke sloučení SBD Budovatel, SBD Velké Losiny, SBD Libina, SBD Postřelmov a Stavebního bytového družstva občanů v Šumperku, čímž vznikl jediný funkční celek s názvem **Stavební bytové družstvo Šumperk**, který dodnes poskytuje svým členům-nájemcům a vlastníkům bytů, ale také společenstvím vlastníků jednotek s právní subjektivitou kvalitní správu a služby spojené s bydlením, a to jak na území města Šumperka, tak i v dalších 15 přilehlých lokalitách. Při této příležitosti předseda představenstva vyslovil uznání a poděkování všem funkcionářům a zaměstnancům, kteří se po celé šedesátileté období svou poctivou a obětavou prací podíleli na vytváření dobrého jména našeho družstva.

Druhým výročím je 50 let od vzniku Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD), jehož členem je rovněž naše SBD Šumperk. SČMBD jako nástupce Českého svazu bytových družstev (ČSBD), který byl založen ve dnech 19.-20.2.1969 v Praze, zabezpečuje svým členům metodickou podporu v oblasti správy bytového fondu. Smyslem existence svazu je dále zejména prosazování zájmů svých členů při jednání s politiky a zástupci státní správy.

Novela zák. č.311/2013 Sb.

Ve zprávě z oblasti právní Ing. Sojka připomněl některá ustanovení novely zák. č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domkům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, která nabyla účinnosti dne 1.9.2018. Tato novela se vztahuje na domy v původním vlastnictví bytových družstev, která splnila dle zák. č.72/1994, o vlastnictví bytů podmínky pro tzv. odložený vznik společenství vlastníků jednotek (dále SVJ). V tomto případě se jedná o domy vystavěné se státní pomocí, ke kterým bylo k 30.6.2000 vloženo do katastru nemovitostí prohlášení vlastníka a v nichž byla ke stejnému datu převedena alespoň jedna jednotka do vlastnictví další osoby. Ustanovení výše uvedené novely řeší zakládání a vznik SVJ v domech, ve kterých byl podíl bytového družstva (dále BD) na společných částech domu k 1.1.2014 menší než 50%, avšak vyšší než 25%. V těchto případech může BD svolat shromáždění vlastníků jednotek k založení SVJ do 24 měsíců od nabytí účinnosti novely, tj. do 31.8.2020, nebo 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, nebo po poklesu spoluvlastnického podílu BD pod 25%.

V případě, že podíl BD na společných částech domu k 1.1.2014 byl větší než 50%, svolá BD shromáždění vlastníků jednotek k založení SVJ nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu pod 50%.

Pro úplnost pak Ing. Sojka uvedl, že bude nutno zakládat SVJ také v domech, ve kterých ke dni 30.6.2000 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 katastr nemovitostí řízení o povolení vkladu přeruší.

V další části zprávy se předseda představenstva věnoval problematice z oblasti technické.

Regulace a měření tepla v bytových domech

Vzhledem k platné legislativě dokončilo SBD Šumperk již před mnoha lety 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.

V roce 2019 opět probíhají plánované výměny rozdělovačů topných nákladů (dále RTN), a to v celkem 7 domech, přičemž všechny se nacházejí v Šumperku. Současně byl také v dosavadním průběhu roku 2019 zajištěn ve 27 bytech (tj. na 43 otopných tělesech) servis RTN, spočívající většinou v přeprogramování jednotlivých RTN a jejich následnému přemístění na nová otopná tělesa.

Dochází také bohužel k případům, že je objednan servis, ale uživatelé bytů poté opakovaně nezpřístupní byt nebo odmítnou všechny nabízené termíny servisu. Přibývá také počet nezpřístupněných bytů při plánované – a dopředu rádně avizované - výměně RTN, čímž dochází nejen k porušení platné legislativy, ale i stanov SBD Šumperk.

V příštím roce také SBD poprvé od roku 2002 zvažuje ustoupit od pořádání pravidelných informačních schůzek, kde zástupci jednotlivých domů s plánovanou výměnou RTN dostávali od pracovníků SBD a firmy Techem informace o cenách měřičů tepla a termínech plánované výměny. K tomuto kroku SBD přistupuje z důvodu opakovaného nezájmu samospráv družstevních domů a výborů jednotlivých SVJ.

Domovní kotelny

Počet domovních kotel, plynových zařízení i zajišťovaných souvisejících servisů, prohlídek a revizí trvale – a poměrně prudce - narůstá. Za posledních 15 let se tento počet navýšil o více než 60 %, v počtu povinných kontrol a revizí se jedná téměř o trojnásobek. SBD Šumperk tak v současné době spravuje a provozuje celkem 40 domovních kotel, z nichž je 35 plynových a 5 na pevná paliva. 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. Připočítá se také správní budova SBD.

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 tlakové zkoušky tlakových nádob) jsou 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 s čímž souvisí zvyšující se poruchovost, která se většinou projeví vždy na počátku nové topné sezony. Mnohé kotelny již dávno 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 již nelze zajistit náhradní díly a např. kotelná domu Staré Město 224,225 přestane nejpozději v roce 2022 odpovídat platné legislativě a nebude možno ji nadále provozovat.

V uplynulém období byla rekonstruována kotelná domu Puškinova 20 a v současné době se pokračuje v zajišťování plynofikace a rekonstrukce uhelné kotelny domu Libina 769.

Nadále přibývá naměřených úniků plynu, jejichž okamžité – a povinné – odstranění může být v některých případech i kontraproduktivní. Problémem bývají také neadekvátní požadavky zástupců některých domů, které mohou být dány jak odbornou neznalostí, tak odmítáním respektovat požadavky platné legislativy.

Průkazy energetické náročnosti budovy (PENB)

Pro domy, kterým po 10 letech skončila platnost PENB, byly v letošním roce vypracovány průkazy nové. O ukončení platnosti PENB v roce 2020 bude SBD Šumperk příslušné samosprávy v průběhu příštího roku informovat a na základě písemné objednávky zajistí vypracování nových průkazů. Cena za zpracování průkazu je 3000,- Kč + 50,- Kč za jednu bytovou jednotku.

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 měřících 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%.

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 nástriku. Ceny těchto prací se pohybují v rozmezí 80,- až 150,- Kč/m². V letošním roce bylo provedeno čištění fasád u 3 domů firmou „UMYJEM TO“ Ostrava.

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 dezinfikuje povrch stěn. Celé toto čištění se provádí ze střechy domu, bez vstupu do bytu. V roce 2019 bylo v rámci SBD Šumperk provedeno čištění odvětrávacích šachet u 3 domů, které provedla firma Delphia Moravia Brno. Podrobnosti o této problematice spolu s nabídkou bezplatného kamerového záznamu a vyhotovení protokolu o stavu odvětrávací šachty naleznete v letáku s názvem „PLÍČE DOMU“, který jste obdrželi u prezence.

Čištění otopných soustav a rozvodů teplé vody

Stejně jako v loňském roce předložil Ing. Sojka nabídku chemického čištění otopných soustav v objektech bytových domů ve vlastnictví, spoluvlastnictví a správě SBD Šumperk, se kterým má naše družstvo 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 Svazem českých a moravských bytových družstev 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.

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 potřeba, aby uživatelé bytů dbali 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.

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 těchto 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 také není možné, aby byly veškeré odborné zkoušky a inspekční prohlídky s každým SVJ či samosprávou předem opakovaně projednávány a odsouhlasovány, jak některá SVJ v minulosti často požadovala.

Veškeré protokoly o prohlídkách a zkouškách všech výtahů jsou nově odesílány v kopiích na jednotlivé domy s tím, že závady na domech SBD jsou postupně automaticky odstraňovány. SVJ si však musí o jejich odstranění písemně požádat a za případné škody či pokuty za nedodržení platné legislativy nesou zodpovědnost.

Je však, bohužel, nutno opět konstatovat, že zejména u výtahů, jejichž modernizace probíhala v letech 2007 až 2011, se už v současné době začínají projevovat 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. Jelikož se počet těchto problémů neustále zvyšuje, je nezbytně nutné, aby si domy s výtahem včas zajistily dostatečné finanční prostředky na řešení nákladnějších oprav, např. na výměny frekvenčních měničů. Lze rovněž očekávat, že provoz výtahů prodraží i chystané legislativní změny.

Při této příležitosti Ing. Sojka uvedl, že veškeré bližší informace o všech záležitostech, týkajících se dodávek tepla a teplé vody, jejich regulace a měření, instalace poměrových měřičů tepla, provozu a kontrol domovních kotelen a provozu výtahů, včetně jejich servisu, revizí i oprav, jsou pro předsedy jednotlivých samospráv i SVJ trvale k dispozici u energetika SBD.

Instalace výtahu pro bezbariérový přístup do správní budovy SBD Šumperk

V poslední části své zprávy seznámil Ing. Sojka přítomné předsedy samospráv a zástupce domů ve správě SBD Šumperk s důležitým záměrem představenstva, kterým je instalace výtahu pro bezbariérový přístup do správní budovy našeho družstva. Při této příležitosti uvedl, že samotná myšlenka na realizaci tohoto záměru vyplynula ze stále rostoucích připomínek a požadavků členů-nájemců, vlastníků bytů a funkcionářů, ale také ostatních osob, které naše družstvo za účelem vyřizování svých záležitostí navštěvují. Vybudování bezbariérového přístupu do správní budovy SBD Šumperk bylo také konzultováno a doporučeno Svazem tělesně postižených v České republice, okresní organizací Šumperk.

Jelikož se jedná o problematiku, která bezprostředně ovlivňuje kvalitu poskytovaných služeb, přijalo představenstvo našeho družstva v této souvislosti dvě usnesení.

První z nich (usn. č.75/19 ze dne 4.6.2019) se týkalo prověření možností instalace osobního výtahu do správní budovy SBD Šumperk, Jesenická 1322/20. Za tímto účelem proběhlo jednání na SBD Olomouc, které má obdobné stavební dispozice jako naše bytové družstvo a ve kterém je výtah již po dobu osmi let s pozitivními ohlasy veřejnosti provozován.

Druhým usnesením (usn. č.89/19 ze dne 25.6.2019) pak bylo rozhodnuto o zpracování podrobných cenových nabídek dvou firem na instalaci výtahu do správní budovy SBD Šumperk, a to včetně stavebních úprav a projektové dokumentace. Jelikož se však jedná o investici, která dle předběžných odhadů přesáhne 1 milion Kč, může být vlastní realizace dle platných stanov zahájena až po jejím schválení shromážděním delegátů.

Předseda představenstva dále konstatoval, že záměr představenstva realizovat požadavek klientů na bezbariérový přístup do správní budovy našeho družstva je v naprostém souladu se současným trendem zakotveným ve vyhl. č. 498/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb., která nabyla účinnosti dne 18.11.2009. Základním cílem této vyhlášky je přispět k integraci osob s omezenou schopností pohybu a orientace do společnosti.

Jmenovitě se jedná o:

- osoby pokročilého věku,
- těhotné ženy,
- osoby doprovázející dítě v kočárku a dítě do tří let věku, popř. osoby s mentálním postižením,
- osoby s omezenou schopností pohybu způsobenou onemocněním nebo úrazem.

Dalším důvodem podporujícím realizaci výše uvedeného záměru je technické řešení schodiště a omezený přístup zejména do 2. nadzemního podlaží, kde šířka schodišťového ramene činí pouhých 90 cm (u administrativních budov je požadováno min. 120 cm) přičemž jeho sklon činí 46 stupňů (u administrativních budov je povoleno max. 28 stupňů). Přestože se hodnoty stanovené vyhl. č. 498/2009 Sb. týkají zejména nových a rekonstruovaných staveb, parametry schodiště ve správní budově našeho družstva značnou měrou stěžují přístup všech osob do nadzemních podlaží budovy.

Z výše uvedených důvodů je instalace výtahu pro bezbariérový přístup do správní budovy našeho družstva jednou ze základních priorit činnosti našeho představenstva, které v této oblasti učiní veškeré nezbytné kroky k předložení návrhu na schválení výše uvedeného záměru shromážděním delegátů. Úspěšnou realizací celé investiční pak dojde k technickému zhodnocení správní budovy SBD Šumperk, které zatíží hospodaření družstva ve formě ročních odpisů ve výši pouhých 1,3% nákladů vynaložených na realizaci tohoto díla.

V závěru své zprávy 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 pozval zájemce k osobní návštěvě na SBD Šumperk a vyslovil přání, aby již v příštím roce mohli jeho pozvání přijmout také Ti, kteří naše družstvo dosud nemohli z důvodu stavebních bariér ve správní budově navštívit.

Poté Ing. Sojka srdečně poděkoval všem, kteří vykonávají své funkce v družstevních samosprávách a společenstvích vlastníků jednotek za ochotu, pomoc a vzájemnou spolupráci v uplynulém roce a popřál jim hodně zdraví a pevné nervy při výkonu jejich odpovědné funkce v dalších letech.

K bodu 3)

Zprávu ekonomického úseku přednesla p. Kamlerová.

Statistické údaje

Celkový počet bytových jednotek ve správě ke konci r. 2018 představoval 5.660. Z tohoto počtu bylo ve vlastnictví družstva 2.026 bytových jednotek, dále družstvo spravuje 3.178 bytů, které byly převedeny v souladu s platnou legislativou do vlastnictví členů, a dalších 456 jednotek, které byly do správy převzaty od jiných správců.

Od 1.1.2019 jsou uzavřeny nové mandátní smlouvy na výkon správy se statutárními zástupci domů 8.května 58-66, Šumperk, Na Holbě 494, Hanušovice a Libina 761,762. Ke stejnému datu převzato do správy společenství vlastníků na ul. ČSA 31,33, Šumperk (24 b.j.). Od 1.10.2019 byla mandátní smlouva na výkon správy uzavřena se zástupci společenství v domě Bludovská 16. Aktuálně jsou mandátní smlouvy na výkon správy uzavřeny se 132 právníky osobami. Rozsah zajišťované správy je v souladu se stanovami SBD Šumperk, které byly přijaty shromážděním delegátů dne 29.5.2014.

Hospodaření družstva

Shromáždění delegátů našeho družstva dne 18.4.2019 projednalo a schválilo řádnou roční účetní závěrku za rok 2018. Celkově vytvořený zisk po příslušném zdanění činil 52.568,- Kč. Shromáždění delegátů schválilo přiděl uvedeného hospodářského výsledku (52.568,- Kč) a části nerozděleného zisku minulých let (221.397,- Kč) samosprávám z podnikání do statutárního fondu ve výši 273.965,- Kč. V letošním roce došlo k vypořádání portfolia „BYSUM“ (2.5.2019), a to v okamžiku, kdy hodnota portfolia dosáhla stavu před poklesem v roce 2018. Finanční prostředky byly po projednání v představenstvu družstva nově zainvestovány do produktu u ČSOB a.s., který je vázán na 3-měsíční PRIBOR a nebude u něj docházet k minusovým výkyvům.

Pokud se týká hospodaření v roce 2019 jsou pravidelně projednávány čtvrtletní výsledky hospodaření družstva na schůzích představenstva. Ke 30.6.2019 byl vykázan hospodářský výsledek ve výši 1.332 tis. Kč. Představenstvo rovněž pololetně projednává stav finančních prostředků jednotlivých domů na dlouhodobé záloze na opravy a dodatečné investice. Stav finančních prostředků u družstevních domů ke 30.6.2019 představoval v souhrnu 53.019 tis. Kč a souhrn u všech spravovaných společenství vlastníků činil 81.045 tis. Kč. Pokud si chtějí domy upravit tuto položku s platností od 1.ledna 2020, je nezbytné předat svůj požadavek formou zápisu z jednání členské schůze, příp. zápisu z jednání společenství vlastníků jednotek **nejpozději do konce měsíce listopadu 2019.**

Revitalizace, dotační tituly

S naspořenými finančními prostředky na dlouhodobých zálohách na opravy a dodatečné informace souvisí realizované opravy bytového fondu. V letošním roce byla dokončena celková revitalizace družstevního domu Libina 750, kde byl v r. 2018 vyřízen úvěr u ČSOB a.s. Pro letošní rok bylo schváleno přijetí úvěru pouze pro dům Libina 768 na rekonstrukci lodžii domu. Celá akce by měla být dokončena do konce roku 2019.

Pro následující období je opět na rozhodnutí členských schůzí samospráv, zda budou chtít revitalizovat dům s využitím úvěru. U družstevních domů stále platí, že následně musí o přijetí úvěru rozhodnout shromáždění delegátů. Nejbližší shromáždění delegátů se bude konat v dubnu příštího roku. Samosprávy by měly nejpozději do konce měsíce března předat na družstvo případné požadavky na úvěry.

Informace o dotačních titulech, které jsou v současné době přístupné:

a) Integrovaný regionální operační program – 78.výzva pro oblast energetických úspor v bytových domech. Podmínkou pro poskytnutí dotace z tohoto programu je úspora celkové dodané energie v minimální výši 20 %. V květnu letošního roku byla provedena aktualizace uvedené výzvy, jejímž předmětem bylo posunutí data ukončení příjmu žádostí do 29.11.2020 a realizace projektů musí být nejpozději do 30.6.2023. Podmínek tohoto programu využilo dosud 5 společenství vlastníků v naší správě, a to: Revoluční 34,34a,36, Oskava 57, Kamenná 97, Kosmonautů 10-12, Loučná 76-77. Ve fázi přípravy a podání žádosti je ještě dům Libina 761,762.

b) Bytové domy bez bariér 2020 - dotace na vybudování výtahu v domech se 4 a více nadzemními podlažími. Výzva pro rok 2020 bude Ministerstvem pro místní rozvoj vypsána na podzim letošního roku. Maximální výše dotace bude až 800 tis. Kč na výstavbu jednoho výtahu, nebo až 200 tis. Kč na úpravy jednoho bezbariérového přístupu, nebo až 1 milion Kč na výstavbu výtahu pro jeden vchod, včetně bezbariérových úprav vstupu.

Hospodaření společenství vlastníků

Hospodaření právnických osob je zcela nezávislé na hospodaření družstva – každá právnická osoba má svůj účet, své smlouvy na dodávky služeb, pro každou právnickou osobu se zpracovává samostatné účetnictví, včetně účetní závěrky. Výkazy o hospodaření každé právnické osoby se zakládají do sbírky listin u rejstříkového soudu v Ostravě. Před odesláním je vždy nutné výkazy řádně opatřit podpisy statutárních zástupců jednotlivých společenství.

V souvislosti s příjmy v rámci právnických osob se p. Kamlerová zastavila u příjmů z nájmu společných částí domu a jejich zdanění. Pokud má společenství uzavřenu smlouvu o nájmu společných prostor (sklepni prostory, kočárkárny, střechy), nejedná se o výnos společenství vlastníků. Příjem je rozdělen mezi jednotlivé vlastníky v domě.

P. Kamlerová dále upozornila zástupce společenství vlastníků, kteří mají zřízen spořicí účet u banky, aby zvážili jeho zrušení, jelikož zhodnocení finančních prostředků je v rozmezí 0,1-0,3 % z uložené částky ročně.

Volby SVJ

Po přijetí nového občanského zákoníku a souvisejících předpisů byla společenství vlastníků nucena uvést nejpozději do konce roku 2015 své stanovy do souladu s platnou legislativou, a to za účasti notáře. Pokud byly tyto změny prováděny, došlo ve většině případů i k volbě nových statutárních zástupců. Délka volebního období je u většiny společenství 5 let. U některých společenství končí toto období již v letošním roce a u velké většiny bude završeno v roce 2020. Bude tedy nutné provést novou volbu. Zápis z jednání shromáždění vlastníků obsahující informaci o nově zvoleném výboru v souladu s příslušnými stanovami společenství je nutno zaslat rejstříkovému soudu k založení do sbírky listin. Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob ukládá povinnost po nové volbě členů orgánu vymazat původní členy orgánu a zapsat členy nové, a to i v případě, pokud se jedná o totožné osoby. Pro zpracování návrhu na vklad se doporučuje využít služeb notáře.

Archivace dokladů a jejich převzetí

SVJ je stejně jako SBD účetní jednotkou, na kterou se vztahují příslušná ustanovení občanského zákoníku a zákona o účetnictví. Podle příslušných ustanovení zákona o účetnictví jsou účetní jednotky povinny uschovávat účetní záznamy pro účely vedení účetnictví po dobu stanovenou přímo zákonem, a to:

- účetní závěrky a výroční zprávy se ukládají po dobu 10 let počínajících koncem účetního období, kterého se týkají,
- účetní doklady, účetní knihy, odpisové plány, inventurní soupisy, účtový rozvrh, přehledy a účetní záznamy, kterými účetní jednotka dokládá vedení účetnictví, se ukládají po dobu 5 let počínajících koncem účetního období, kterého se týkají.

Pro účely zákona o organizaci a provádění sociálního zabezpečení jsou zaměstnavatelé (tedy i SVJ) povinni uschovávat:

- stejnopisy evidenčních listů po dobu 3 kalendářních roků po roce, kterého se týkají,
- záznamy o skutečnostech vedených v evidenci pro účely důchodového pojištění, jde-li o poživatele starobního nebo invalidního důchodu, po dobu 10 kalendářních roků po roce, kterého se týkají,
- mzdové listy nebo účetní záznamy o údajích potřebných pro účely důchodového pojištění po dobu 30 kalendářních roků následujících po roce, kterého se týkají.

Ve shodě se zákonem o nemocenském pojištění se na zaměstnavatele vztahuje povinnost uschovávat záznamy o evidenci o svých zaměstnancích účastných pojištění pro účely pojištění, a to po dobu 10 kalendářních roků následujících po roce, kterého se týkají.

SBD Šumperk z titulu správce společenství vlastníků jednotek zajišťuje archivaci veškerých účetních dokladů. P. Kamlerová uvedla, že vzhledem ke kapacitním možnostem archívu, budou doklady za uzavřená účetní období předávána k rukám výborů společenství vlastníků jednotek. V současné době byla ukončena archivace účetních dokladů za rok 2018 a **zástupci jednotlivých společenství budou vyzýváni k převzetí dokladů**. U správce, tj. u SBD Šumperk, zůstanou pouze účetní závěrky za uzavřená období.

Služby spojené s bydlením

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů v § 2235-2301 upravuje nájem bytu. V § 2247 citovaného zákona jsou upraveny služby neboli plnění spojená s užíváním bytu. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví jiný právní předpis, a sice zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty („zákon o službách“).

Provozní náklady, pojištění a správní poplatky, a také fond oprav nejsou a nemohou být službami, které je pronajímatel povinen nájemci poskytnout v souvislosti s nájmem bytu. Jedná se o náklady spojené

s vlastnictvím bytu, které je povinen hradit vlastník bytu svému společenství vlastníků za to, že byt vlastní a společenství vlastníků mu byt a dům, ve kterém se byt ve vlastnictví nachází, spolu s pozemkem, na kterém dům stojí, udržuje a spravuje.

Ze strany SBD Šumperk byl vypracován návrh směrnice pro společenství vlastníků jednotek, kterou se stanoví **zásady pro stanovení pořadí plateb při hrazení pohledávek po lhůtě splatnosti**. Tento návrh obdrželi zástupci společenství vlastníků v písemných materiálech při prezenci. Jednotlivá společenství vlastníků by si měla tuto směrnici schválit na nejbližším shromáždění vlastníků, aby se pro případ soudního vymáhání dluhů dalo na tuto vnitřní směrnici společenství odvolat.

Další problematickou oblastí jsou pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním. Jestliže poskytovatel služeb (SBD nebo SVJ) nebo příjemce služeb (uživatel bytu nebo vlastník) nesplní svoji povinnost stanovenou zákonem č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu. Doporučujeme jednotlivým společenstvím přijmout **rozhodnutí o stanovení pokuty alespoň ve výši 1,- Kč za každý započatý den prodlení** (zákon stanoví částku 50,- Kč). Pokuta nesmí být stanovena ve výši 0,- Kč.

Ze strany SBD Šumperk bude připravena jednak vnitřní směrnice upravující pořadí plateb při hrazení pohledávek po lhůtě splatnosti a jednak vnitřní směrnice upravující výši pokuty. Obě budou předloženy ke schválení shromáždění delegátů, a to po příslušném projednání v představenstvu družstva.

Pojištění majetku

Každoročně byla část zprávy za ekonomický úsek věnována jednotlivým položkám v měsíčních předpisech úhrad za užívání bytů. Jelikož tato problematika je již ustálena a nedochází k výrazným změnám, byla zmíněna pouze položka POJIŠTĚNÍ. Ke dni 31.12.2019 skončí účinnost rámcové pojistné smlouvy, jež byla uzavřena mezi SČMBD a Kooperativou na období let 2015-2019. Pro rok 2019 byla hodnota pojišťovaného majetku 6,5 miliardy Kč. Pojistné z uvedeného majetku bylo propočteno po uplatnění slev na 1.047 tis. Kč.

Pro období od 1.ledna 2020 do 31.12.2024 se partnerem pro oblast pojištění stala opět Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group. Makléřem, v rámci projektu pojištění SČBD a bytových družstev, byla opět vybrána společnost RENOMIA a.s.

Pro zachování kontinuity pojištění a zjednodušení administrativy je nová pojistná smlouva řešena formou změnového dodatku původní smlouvy, a to aktualizacím dodatkem č. 3 k **Rámcové pojistné smlouvě č. 7720613510**. Dodatek zcela přepracovává původní smlouvu a zahrnuje vylepšení i změny v nabízeném rozsahu. Mezi základní změny patří zvýšení výpočtových hodnot pojistných částek pojištěných bytových jednotek a garáží o 30 %, aby výše pojistných částek více odpovídala současnému stavu a cenám stavebních prací. Z parametrů stávajícího pojištění a také nově vyjednaných změn tedy zcela jednoznačně vyplývá, že pojištění prostřednictvím Rámcové pojistné smlouvy je i nadále pro naše družstvo nejvýhodnější.

Pohledávky

Ke konci září 2019 představoval souhrn dlužných částek u bytů v rámci družstva 1.178 tis. Kč. Na tomto dluhu se podílelo 174 dlužníků. Z celkového počtu dlužníků je u 13 dlužníků evidován dluh nad 20 tis. Kč, což v souhrnu představuje 771 tis. Kč.

Při vymáhání pohledávek je využíváno standardních nástrojů – oznámení a upomínka. Průběžně jsou představenstvu předkládány návrhy na vydání výstrahy před vyloučením členů z družstva se zánikem nájmu bytu v souladu s platnými stanovami (čl.23 odst.4) a dlužníkovi je stanoven termín pro vyrovnání dluhů do 30-ti dnů od doručení výstrahy. Nereaguje-li dlužník na tuto výstrahu, přistupuje představenstvo k vyloučení z řad členů družstva. Zánikem členství zaniká i nájem družstevního bytu. Následuje žaloba na vyklizení bytu.

V průběhu letošního roku přistoupilo představenstvo družstva ve dvou případech k vydání výstrahy před vyloučením členů z družstva a v jednom případě bylo rozhodnuto o vyloučení z řad členů družstva. Kromě uvedených případů se přes Okresní soud v Šumperku řeší vydání rozhodnutí o vyklizení jednoho družstevního bytu.

Poděkování

V závěru svého vystoupení p. Kamlerová vyslovila pochvalu zástupcům právnických osob za příkladnou spolupráci při řešení pohledávek. Pohledávky se totiž daří držet na minimální výši, a to především tím, že tito zástupci jsou osobně zainteresováni na jednáních s jednotlivými dlužníky a přispívají svou soustavnou prací k řešení problematiky vlastníků. Společenství vlastníků jsou si totiž velmi dobře vědoma skutečnosti vyplývající ze zákona o převodech bytů do vlastnictví, která spočívá v tom, že nepodaří-li se vyřešit dluh s konkrétním dlužníkem, jsou povinni tyto dluhy uhradit ostatní vlastníci v příslušném domě.

Současně p. Kamlerová poděkovala i všem předsedům samospráv a domovním důvěrníkům za spolupráci v období odečtů vodoměrů, zpracování přehledů bydlících v jednotlivých domech, spolupráci v období zpracování vyúčtování zálohových plateb a při předávání předpisů měsíčních úhrad za užívání bytů.

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 20.11.2019 a termín odevzdání vyplněných dokumentů (prezenční listina, doklad o hlasování, zápis z jednání a plná moc) na sekretariát družstva byl stanoven na 29.11.2019. 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 2020.

Poté předseda představenstva poděkoval všem přítomným za pomoc a spolupráci v roce 2019 a popřál jim klidné a spokojené prožití vánočních svátků a hodně zdraví a štěstí v novém roce 2020.

V Šumperku dne 17.10.2019

Ing. Jaromír Sojka, Ph.D.
předseda představenstva