

Z Á P I S

z jednání se statutárními zástupci SVJ, u nichž SBD vykonává správu

Jednání proběhlo dne 16.5.2024 od 16.30 hod v restauraci Kulturního domu DRUŽBA v Klatovech dle programu uvedeného na pozvánce. Účast je uvedena v příložené prezenční listině – z pozvaných 171 se schůze zúčastnili zástupci z 59 SVJ.

K jednotlivým bodům jednání:

ad 1) V úvodním slově předseda představenstva družstva Josef Šťasta přivítal přítomné a krátce je informoval o novinkách v činnosti družstva.

ad 2) Vedoucí EÚ družstva Michaela Kovářovicová podala informace o hospodaření družstva za rok 2023 a o vzájemné spolupráci družstva a SVJ v ekonomické oblasti.

- Již pátý rok se podařilo družstvu uzavřít s kladným výsledkem. Byl vykázán zisk ve výši 918.843,91 Kč. Nejvyššími příjmovými položkami jsou vybrané správní poplatky od vlastníků resp. nájemníků bytů a příjmy z uložených finančních prostředků.

- Ke konci roku 2023 spravovalo družstvo 169 SVJ.

- U deseti SVJ zastupuje družstvo předsedu společenství nebo předsedu výboru společenství

- V důsledku zjištěné průměrné míry inflace cen za rok 2023 vyhlášené ČSÚ ve výši 10,7 % rozhodlo představenstvo družstva od března 2024 navýšit správní poplatek o 13,- Kč/byt/měsíce bez DPH (tj. o 10 %) v položce „Oblast ekonomická a personální“ v Ceníku výše odměny za zajišťování správy a vedení účetnictví pro SVJ.

- Vyúčtování služeb za rok 2023 bylo rozesláno do 30.4.2024 na všechny domy. Nedoplatky jsou splatné do 30.6.2024. Přepjatky jsou zasílány průběžně, zhruba měsíc od odeslání vyúčtování.

Rok 2023 nevyšel ve vyúčtování služeb nejlépe. Vývojem nepříznivých cen energií a plynu došlo k podstatně více nedoplatkům než v minulých letech. Nejhorší situace v navýšení cen tepla byla u vlastních kotelen vytápěných plynem a na Železné Rudě.

Většina vlastníků, kteří měli nedoplatek, pochopila situaci a navyšuje si zálohy, což oceňujeme. Změnu výše záloh neprovádíme automaticky, jelikož máme zkušenosti s tím, že si vlastníci, i když obdrží nový evidenční list, neupraví platbu ve své bance. Žádost o navýšení musí být zaslána písemně, a to buď poštou, e-mailem nebo osobně v účtárně u p. Valešové. Tiskopis na změnu záloh je možné si stáhnout ze stránek SBD v Klatovech v kolonce „Vlastníkům“ – odkaz, „Formuláře“, kde je formulář „Změna záloh“.

- Pro porovnání uvedla ceny některých energií ve srovnání s r. 2023:

Vodné, stočné – Klatovy

Od 1.1.2023	cena bez DPH	72,23 Kč	s DPH	79,45 Kč
Od 1.1.2024		79,43 Kč		88,97 Kč

Vodné, stočné – Nýrsko

Od 1.1.2023	cena bez DPH	61,26 Kč	s DPH	67,39 Kč
Od 1.1.2024		71,38 Kč		79,95 Kč

Teplo – Klatovská teplárna

Od 1.1.2023	cena s DPH	1.149,85 Kč/GJ (skutečná cena)
Od 1.1.2024	cena s DPH	1.041,88 Kč/GJ (předběžná cena)

Teplo – Nýrská teplárna

Od 1.1.2023	cena s DPH	672,10 Kč/GJ
Od 1.1.2024	cena s DPH	795,-- Kč/GJ

Z tohoto přehledu je vidět, že ceny, kromě tepla od Klatovské teplárny, stoupají.

- Do konce března bylo uzavřeno účetnictví všech společenství a všem byly zaslány k podpisu účetní výkazy včetně přílohy, které po vrácení družstvo odesílá v elektronické podobě na obchodní rejstřík, kde jsou uloženy ve sbírce listin každého společenství volně k nahlédnutí.
Do dnešního dne byly odeslány na obchodní rejstřík téměř všechny účetní závěrky.
 - V daních a účetnictví došlo ke změnám i v rámci konsolidačního balíčku, který platí od 1.1.2024 a dotknou se i SVJ.
Jedná se o změny v oblasti DPH – sjednocení 2 snížených sazeb 10% a 15% do jedné 12%. Například cena vody a tepla tedy přechází z 10% na 12%, naopak stavební práce přechází z 15% na 12%.
Úklidové služby byly přeřazeny do základní sazby 21% - firmy zajišťující úklid v Klatovech a Nýrsku nejsou plátcí DPH, tudíž se to na ceně nijak neprojeví.
Navýšení daně z nemovitosti se přímo netýká SVJ, ale dotkne se všech vlastníků – jedná se o zvýšení sazby až na 1,8 násobek.
Daň z příjmů právnických osob – navýšení sazby z 19 na 21% - žádné SVJ zatím této dani nepodléhá.
 - Ve mzdové sekci došlo k zásadním změnám v oblasti dohod. Změnou nových zákonů se musely vytvořit dohody nové dle aktuálních zákonů.
Při odpracování více než 80 hodin vzniká nově nárok na poměrnou část dovolené, současně pokud je práce prováděna o víkendů nebo ve svátek, vzniká nárok na příplatek ke mzdě. Každá dohoda musí mít plán pracovní doby a pro vyplacení odměn musí být vyplněn výkaz pracovní doby. Proto u SVJ, kde mají nízké odměny, jsme navrhli, aby byly odměny vypláceny jako paušální částka.
Od 1.7.2024 by se měly evidovat dohody u ČSSZ, pokud bude mít zaměstnanec více dohod, jejich výše se bude sčítat a bude-li přesažena částka uvedená v zákoně, bude podléhat odvodu sociálního a zdravotního pojištění.
Termín u tohoto bodu bude zřejmě odložen na 1.1.2025 a od 1.7.2024 zůstane pouze povinnost evidence dohod u ČSSZ.
Pokud některé SVJ zaměstnává na dohodu studenta, od r. 2024 se sleva na dani na studenta ruší.
 - Jako zajímavost zmínila zrušení kolkových známek od 1.1.2024
- ad 3) Vedoucí TÚ družstva Ing. Richard Matějček podal přítomným informace týkající se technické problematiky domů ve vlastnictví SVJ.
- Vlivem neuspokojivé situace, kdy pominula krize covidu a půl roku se válčilo na Ukrajině, došlo ke krachu několika společností obchodujících s elektřinou a plynem. Do zmatku na trhu s energiemi s vložil stát a zastropoval ceny energií,

což se promítlo do vyúčtování za rok 2023. U společností dodávajících našim domům energie, došlo k vysokému nárůstu cen centrálně dodávaného tepla, plynu a elektřiny. Pozitivní zprávou je, že ceny pro rok 2024 klesly, ovšem ne na úroveň cen před tímto obdobím.

- Při kontrole spalinových cest se vyhodnocuje, zda spalinová cesta vyhovuje, vyhovuje po odstranění nedostatků nebo nevyhovuje. Ve třetím případě je podle § 46 Zákona č. 320/2015 povinnost oprávněné osoby provádějící kontrolu neprodleně, nejpozději do 10 pracovních dnů, oznámit písemně tuto skutečnost stavebnímu úřadu nebo orgánu státního požárního dozoru dle povahy závady a hrozí i finanční sankce nebo odstavení zařízení. Situace se pomalu zlepšuje a průběžně dochází k výměnám kotlů třídy B za kotle třídy C s uzavřenou spalovací komorou. Jedná se o přetlakové kondenzační kotle, kde se ale musí řešit způsob odvodu kondenzátu.
- V loňském roce jsme pokračovali s výměnou vodoměrů, hlavně u teplé vody je to dané legislativou, a poměrových rozdělovačů tepla. Jako nejvýhodnější byl systém firmy Renova, který je dodáván s integrovaným modulem LoRa pro on-line přenos naměřených dat. Vodoměry a IRTN jsou integrovány do bezdrátové sítě LoRa a pomocí rádiové sběrnice (antény, gateway) dálkově odečítány a zobrazovány prostřednictvím internetu v počítači. Výhodou tohoto systému je upozornění na drobné závady jako například protékající WC nebo manipulace s měřidly.
- V současné době je v domech ve správě SBD 54 výtahů, z toho rekonstruováno nebo částečně rekonstruováno 50. V méně podlažních domech je nově vybudováno celkem 11 výtahů.
- Chtějí-li si společenství některé činnosti zajišťovat sama, je zapotřebí na tuto skutečnost v předstihu upozornit technický úsek s tím, že veškerá rizika související s touto činností přecházejí na SVJ (záruky, reklamace a opravy).

ad 4) Předseda představenstva družstva Josef Šťasta informoval přítomné o změnách v legislativě pro společenství vlastníků jednotek:

- Zisk z hospodaření družstva za rok 2023 činí 918.844,- Kč
Představenstvo družstva předloží ke schválení SD návrh, aby zisk z hospodaření družstva za rok 2023 byl převeden do nedělitelného fondu družstva. Výše nedělitelného fondu družstva k 31.12.2023 činí 8.097.022,- Kč
- Družstvo má k 1.1.2024 11 zaměstnanců, 1771 členů a vlastní nebo spravuje 2917 jednotek (bytů a garáží).
- Do 31.12.2023 bylo členům družstva do vlastnictví převedeno celkem 2855 bytů a nebytových prostor. V současné době je ve správě družstva 169 společenství vlastníků jednotek (SVJ).
- V roce 2023 technický úsek družstva ve spolupráci s SVJ zajišťoval 38 větších oprav a rekonstrukcí v celkové hodnotě 28,5 mil. Kč.
- Chce-li SVJ provést změny v Obchodním rejstříku z důvodu změny stanov nebo volby statutárního orgánu, SBD za poplatek zajistí zpracování podkladů a podání pro zapsání změn v Obchodním rejstříku. Při změně stanov již není nutná účast notáře.
- Dle zákona 362/2001 Sb. je nutno od 1.1.2022 instalovat měřidla na teplo a teplou vodu pouze s dálkovým odečtem. Dálkově odečitatelným měřidlem se rozumí takové měřidlo, které lze odečíst ze vzdálenosti nad 250 m. Zároveň musí být umožněn od roku 2024 odečet v měsíčním intervalu.

- Od 1.1.2023 byly všem subjektům zapsaným ve veřejném rejstříku, tedy i SVJ, zřízeny ze zákona datové schránky.
- U SVJ, kterým provádíme správu, vkládáme automaticky a bezplatně účetní závěrku do sbírky listin Obchodního rejstříku.
- V oblasti dlužníků evidujeme u SVJ k 31.12.2023 31 dlužníků s celkovým dluhem 232.167,- Kč. Z toho je celkem 1 dlouhodobý dlužník s dluhem 60.489,- Kč, kde je vedena exekuce. Ostatní dlužníci mají krátkodobé dluhy od jednoho do čtyř měsíců. O všech dlužnících průběžně informujeme předsedy společenství.
- Od roku 2012 je k dispozici pro členy výborů SVJ Zákaznický portál, kde jsou k dispozici údaje například o fondu oprav a je možno z něj stáhnout a vytisknout prezenční listinu s aktuálními údaji o vlastnících a podílech na společných částech domu. Kdo ještě nezačal portál využívat, ale měl by o to zájem, necht' se obrátí na paní Boučkovou v podatelně SBD.
- V oblasti dotací běží nové programové období 2021-2027. Všechny dotace jsou přesunuty pod Ministerstvo životního prostředí v programu Nová zelená úsporám. Současné podmínky umožňují čerpat dotace ve výši 10-40 % uznatelných nákladů, dle rozsahu rekonstrukce. Od září 2023 jsou výrazné změny. Dotace jsou dostupné pro více domácností, peníze se vyplácejí zálohově předem a jsou zvýhodněny nízkopříjmové domácnosti. Nově program nabízí prostředky i na výměnu nejstarších plynových kotlů za tepelná čerpadla. Příjem žádostí ve vylepšené podobě je otevřen od září 2023.
- V dotačním podprogramu na vestavbu výtahů „Domy bez bariér“ má být vyhlášena výzva 2. čtvrtletí 2024. Jelikož je doba na podání žádosti vždy cca 1 měsíc, je nutné mít předem zpracované podklady na podání žádosti.

ad 5) V rámci diskuse promluvili:

Pan František Haš – SVJ Železná Ruda 362-4 měl připomínky k nárůstu cen o 150% oproti loňskému roku u společnosti ČEZ ENERGO a pozval p. Ing. Matějčka na vyvolanou schůzi s touto společností, která se bude konat dne 13.6.2024.

Vedoucí TÚ družstva p. Ing. Matějček odpověděl, že společnost ČEZ ENERGO má smlouvu na pronájem kotelny v Železné Rudě do konce roku 2024 a do té doby musí Město Železná Ruda vyhlásit výběrové řízení na nového provozovatele.

Předseda představenstva družstva p. Šťasta zmínil vysoké nedoplatky z vyúčtování za r. 2023. V případech nouze připustil možnost úhrad extrémně vysokých nedoplatků formou splátek, které ovšem musí být uhrazeny nejpozději do jednoho roka.

Zároveň je v takových případech nutností navýšit měsíční zálohy.

Navýšení záloh je možné provést individuálně, ale je možno tak učinit i za celý dům hromadně s podpisy všech vlastníků, kteří navýšení žádají.

Pan Václav Mach – SVJ Železná Ruda 331 se zajímal o zkušenosti s řešením dluhů neplatiče v bytovém domě.

Předseda představenstva družstva p. Šťasta odpověděl, že družstvo v těchto případech využívá služeb advokátní kanceláře JUDr. Vlčka v Plzni. Má-li SVJ zájem situaci s neplatičem řešit soudně, musí samo zplnomocnit JUDr. Vlčka k zastupování, což může družstvo zprostředkovat. Bude-li na dlužníka vydáno soudní rozhodnutí, lze jej předat přímo exekutorovi.

Pan Jiří Fiala – SVJ Nýrsko 687-8 se ptal, zda má družstvo zkušenosti s instalací tepelných čerpadel.

Předseda představenstva družstva p. Šťasta odpověděl, že v Pačejově bylo instalováno jedno tepelné čerpadlo a je možnost využívat i dotačních programů.

Pan Karel Riegl – SVJ KT 508-9/III měl dotaz, zda lze legislativně neplatiče odpojit.

Předseda představenstva družstva p. Šťasta odpověděl, že odpojení neplatičů od tepla a teplé vody je dle nového soudního rozhodnutí již možné.

Pan Karel Riegl – SVJ KT 508-9/III nabídl informace k tepelným čerpadlům ACOND (novinka na trhu) s možností dotací na bytovou jednotku i SVJ, které lze použít pouze na ohřev teplé vody se zárukou 10 let. V případě zájmu nabídl ostatním prospekty s kontaktem na sebe (tel.: 376 321 631, e-mail: riegl@trast-klatovy.cz).

Další dotazy do diskuse nikdo neměl.

Přílohou zápisu je:

- pozvánka
- informace SVJ ve správě SBD
- prezenční listina

Jednání skončilo v 17.00 hod

Zapsala: Jitka Boučková

Ověřil: Josef Šťasta