

Z Á P I S

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

Jednání proběhlo dne 15.5.2025 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 175 se schůze zúčastnili zástupci z 71 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 2024 a o vzájemné spolupráci družstva a SVJ v ekonomické oblasti.

- Hospodářský výsledek za r. 2024 se podařilo družstvu uzavřít s kladným výsledkem. Byl vykázán zisk ve výši 2,135.403,- Kč. Nejvyššími příjmovými položkami jsou vybrané správní poplatky od vlastníků resp. nájemníků bytů a příjmy z uložených finančních prostředků.
- Ke konci roku 2024 spravovalo družstvo 175 SVJ.
- U jedenácti SVJ zastupuje družstvo předsedu společenství nebo předsedu výboru společenství
- Vyúčtování služeb za r. 2024 – do 30.4.2025 bylo odesláno na všechny domy.
- Nedoplatky jsou splatné do 30.6.2025. Přepjatky jsou zasílány průběžně, zhruba měsíc od odeslání vyúčtování.

Rok 2024 vyšel ve vyúčtování služeb o něco lépe než ten předešlý.

Většina vlastníků, si na základě nedoplatek navýšila zálohy, což oceňujeme. V Klatovech se snížila cena tepla od Klatovské teplárny i u vlastních kotelen vytápěných plynem.

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. 2024:

Vodné, stočné – Klatovy

Od 1.1.2024	cena bez DPH	79,43 Kč	s DPH	88,97 Kč
Od 1.1.2025	cena zůstává stejná jako v roce 2024			

Vodné, stočné – Nýrsko

Od 1.1.2024	cena bez DPH	71,38 Kč	s DPH	79,95 Kč
Od 1.1.2024		75,40 Kč		84,45 Kč

Teplo – Klatovská teplárna

Od 1.1.2024	cena s DPH	1.071,91 Kč/GJ (skutečná cena)
Od 1.1.2025	cena s DPH	1.166,91 Kč/GJ (předběžná cena)

Teplo – Nýrská teplárna

Od 1.1.2024 cena s DPH

795 Kč/GJ

Od 1.1.2025 cena s DPH

820,-- Kč/GJ

Z tohoto přehledu je vidět, že ceny mají stoupající tendenci.

- 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 odeslány všechny účetní závěrky, které byly vráceny.
- Co se týká daňových a účetních změn, tak asi jediné co se týká vysloveně SVJ jsou neustálé úpravy v Dohodách o provedení práce a odvodech z nich vyplývajících.
- Od 1.1.2025 se u DPP mění částka rozhodná pro účast na nemocenském a důchodovém pojištění v daném kalendářním měsíci. Pro r. 2025 se tato částka navýšila na 11.500,- Kč. Příjmy z DPP, které má zaměstnanec uzavřené u různých zaměstnavatelů se sčítat nebudou, což bylo původně v plánu.
- I nadále platí, že odpracování více než 80 hodin, vzniká nárok na poměrnou část dovolené, současně pokud je práce prováděna o víkendu nebo 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. Stále také platí, že dohody musí být měsíčně hlášeny na ČSSZ.
- Poslední zásadní změnou je, že jsme od 1.1.2025 přešli na nový informační systém DOMUS a FINUS. Evidence uživatelů, pasportů a předpisů záloh na služby se týká DOMUSU. Oblast účetnictví a daní se týká FINUSU. Prosíme o trochu strpení s přechodem na tento systém. Účetnictví za r. 2024 a vyúčtování služeb jsme prováděli ještě ve starém programu MAJAK software, takže se pracovalo podvojně ve dvou programech a teprve nyní budeme mít na nový program trochu více času, abychom se s ním sžili.

ad 3) Vedoucí TÚ družstva Ing. Richard Matějček podal přítomným informace s děním na technické úseku. V roce 2024 technický úsek družstva zajišťoval ve spolupráci s SVJ opravy a rekonstrukce v celkové hodnotě 32 mil. Kč.

- 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 a odvodu spalin. U původních kotlů je potřeba dbát na zajištění přívodu vzduchu pro spalování.
- V nedávné minulosti jsme začali s výměnou vodoměrů, hlavně u teplé vody a poměrových rozdělovačů tepla, kde je to dané legislativou. 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 je, že tyto dálkově připojená měřidla dokáží detekovat a upozornit na problém, jako je manipulace s měřidlem, nadměrná či stálá spotřeba.

- V domech ve správě SBD je 56 výtahů, z toho rekonstruováno nebo částečně rekonstruováno 53. Nově vybudovaných výtahů v méně podlažních domech je celkem 12, v současnosti jsou před dokončením další dva nízkopodlažní výtahy a u dvou původních výtahů došlo letos k rekonstrukci. V letošním roce se další tři společenství rozhodují o výstavbě dalších výtahů, některá to podmiňují získáním dotace.
- V případě, že si některé činnosti budete zajišťovat sami, je potřebné na tuto skutečnost v předstihu upozornit technický úsek s tím, že veškerá rizika související s touto činností přechází na SVJ (záruky, reklamace a opravy).

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

- Zisk z hospodaření družstva za rok 2024 činí 2,135.403,- Kč.
- Představenstvo družstva předloží ke schválení SD návrh, aby byl zisk z hospodaření družstva převeden do nedělitelného fondu družstva. Výše nedělitelného fondu družstva k 31.12.2024 činí 9,015.865,- Kč
- Družstvo má k 1.1.2025 10 zaměstnanců, 1727 členů a vlastní nebo spravuje 2916 jednotek (bytů a garáží).
- Do 31.12.2024 bylo členům družstva do vlastnictví převedeno celkem 2888 bytů a nebytových prostor. V současné době je ve správě družstva 175 společenství vlastníků jednotek (SVJ).
- V roce 2024 technický úsek družstva ve spolupráci s SVJ zajišťoval 32 větších oprav a rekonstrukcí v celkové hodnotě 35,1 mil. Kč.
- Chce-li SVJ provést změny v Obchodním rejstříku z důvodu změny stanov nebo volby statutárního orgánu, SBD vám 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 31.12.2024 26 dlužníků s celkovým dluhem 176.918,- Kč. Dlužníci mají krátkodobé dluhy od jednoho do čtyř měsíců. O všech dlužnících průběžně informujeme předsedy společenství.
- Od letošního roku SBD přechází na informační systém DOMUS a FINUS. V průběhu roku by měl být k dispozici statutárním orgánům SVJ portál POSCHODECH.CZ, který nahradí Zákaznický portál SBD. Portál poschodech.cz bude přístupný pro statutární orgány zdarma, pro jednotlivé uživatele je placený, přičemž je možno aby si přístup platili pouze zájemci z řad vlastníků (5,-Kč za byt a měsíc) nebo zpřístupnit data všem vlastníkům a platit je z účtu SVJ (2,50,- Kč za byt a měsíc)

- 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 10-30 % uznatelných nákladů, dle rozsahu rekonstrukce. Dotace jsou dostupné pro více domácností, peníze se vyplácejí zálohově předem a jsou zvýhodněny nízkopříjmové domácnosti.
- V dotačním podprogramu na vestavbu výtahů „Domy bez bariér“, který nyní spravuje Státní fond pro podporu investic, byla vyhlášena 16.12.2024 průběžná výzva s alokací 300 mil. Kč. Vztahuje se na vestavbu výtahů v domech, kde nikdy nebyly a na výměnu výtahů starších 10 let. Dotace je poskytována ve výši max. 600 tis. Kč způsobilých nákladů na jeden výtah. Na výměnu výtahu nelze žádat dotaci, pouze zvýhodněný úvěr. U vestavby nového výtahu je možno čerpat dotaci i zvýhodněný úvěr. Úvěr je úročen základní sazbou EU pro ČR sníženou o 3 procentní body.
- Stále platí, že pokud si prodávající vlastník bytu u výboru SVJ nebo u SBD požádá o kopii průkazu energetické náročnosti budovy, pak má SVJ nebo SBD povinnost průkaz zajistit. SBD má průkazy od domů, u kterých již byly vypracovány, případně zajišťuje zpracování průkazů dle potřeby u Ing. Vlčka. Zároveň SBD zajišťuje kontroly provozovaného systému vytápění s výkonem nad 70 kW dle vyhlášky č. 38/2022 Sb.

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