

Informace pro samosprávy, SVJ a BD

1. Členská schůze samospráv - shromáždění vlastníků

Představenstvo SBDO Jičín projednávalo na svém zasedání konaném 21. března 2018 výsledky hospodaření SBDO Jičín za rok 2017 a doporučilo předložit výsledky hospodaření k projednání výročnímu shromáždění delegátů družstva, které se bude konat koncem května letošního roku. V návaznosti na stanovy družstva je nutné, aby před shromážděním delegátů proběhly výroční členské schůze samospráv, SVJ a BD, na kterých je třeba projednat zejména výsledek hospodaření jednotlivých domů za rok 2017. Dále je třeba projednat všechny další záležitosti týkající se jednotlivých domů, jako např. zajištění plánu a realizace údržby a podobně.

K tomuto účelu přikládáme:

1. Výkaz domu (za období 01 - 12. 2017). Na tomto výkazu jsou uvedeny tyto údaje:
 - Položky předpisu nájemného
 - Výpis účtů
 - Čerpání, tvorba a zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy (DZ)
 - Interní výsledovka
 - Hospodářský výsledek (případný zisk popř. ztráta bude zaúčtována do DZ)
 - Výpis dlužníků ke dni 31.12.2017
 - Statistické údaje.
2. Pro SVJ a BD rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce k 31.12.2017.
3. Vyúčtování zálohových plateb pro období 01 - 12. 2017. K tomuto vyúčtování jsou přiloženy podklady pro vyúčtování dodávky tepla, teplé užitkové vody a studené vody.

Případné dotazy k předloženým výsledkům hospodaření a k čerpání dlouhodobé zálohy je možno uplatnit na ekonomickém úseku družstva v Jičíně
(Ing. Kořínková, tel.: 493 524 817, 774 430 127 e-mail: sbdojc.korinkova@seznam.cz).

Představenstvo žádá výbory samospráv, aby zajistily vykonání členských schůzí samospráv, BD resp. shromáždění vlastníků nejpozději v termínu **do 30. dubna 2018**, a o zaslání zápisů z těchto schůzí **nejpozději do 4. května 2018**.

2. Hospodaření družstva v roce 2017

Tak jako v letech předchozích, tak i v loňském roce dosáhlo naše bytové družstvo dobrých hospodářských výsledků, které dávají dobré předpoklady dalšího rozvoje.

Kontrolní komise družstva provedla kontrolu účetní závěrky dne 14. března 2018 s tím, že při kontrole nebyly zjištěny nedostatky a kontrolní orgán navrhuje akceptovat výsledky hospodaření „**bez výhrad**“.

Příslušné dokumenty (zápis o provedení kontroly účetní závěrky SBDO Jičín za rok 2017, rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha k účetní závěrce SBDO Jičín k 31.12.2017) jsou jako obvykle k nahlédnutí na střediscích družstva.

3. Změna výše plateb za správu domu a záloh za služby spojené s užíváním bytu

V návaznosti na změny cen za služby spojené s užíváním bytu a s přihlédnutím k výši nezbytných nákladů (dodávky tepla, teplé vody, studené vody, plynu, elektrické energie, kominík, pojištění, atd.) schválilo představenstvo družstva s platností od **1. července 2018** provedení úpravy úhrad za užívání bytu za služby s tímto užíváním spojené. Při stanovení nových záloh bude přihlédnuto jak ke změně ceny, tak i k individuální spotřebě jednotlivých uživatelů.

U některých samospráv bude provedena ve vazbě na rozhodnutí členských schůzí samospráv popř. společenství vlastníků úprava měsíční dotace do dlouhodobé zálohy, která je určena na financování údržby, oprav, dodatečných investic a ostatních provozních nákladů.

Nové výměry měsíčních úhrad budou jednotlivým uživatelům resp. vlastníků bytů předávány prostřednictvím domovních samospráv, SVJ a BD.

4. Správa domů a bytů

Naše bytové družstvo zajišťuje správu nejen vlastního domovního fondu a všech bytů převedených do vlastnictví členů družstva, ale na základě smlouvy o zajišťování správy vykonává činnost správce i pro SVJ a BD ustanovené na základě výstavby popř. privatizace jiného bytového fondu. Z důvodu požadavků SVJ zahájilo naše družstvo v průběhu roku 2017 správu dalších 6 domů se 121 byty a nebytovými prostory.

Celkem spravovalo naše družstvo ke konci loňského roku 5 665 bytů, řadových domků a nebytových prostor v 303 objektech. Z tohoto počtu bylo 1 369 bytů a 4 ŘD ve vlastnictví družstva, 2 354 bytů a 12 ŘD převedených do osobního vlastnictví z původního majetku družstva a 1 871 bytů a 55 nebytových prostor na základě uzavřených smluv o zajišťování správy, které družstvo uzavřelo se společenstvími vlastníků a BD. Z uvedeného přehledu je zřejmé, že o práci a služby našeho družstva je stále velký zájem.

Lokality s největším počtem spravovaných bytů:

Jičín	2 287 bytů	Valdice	223 bytů
Hořice	891 bytů	Kopidlno	154 bytů
Nová Paka	761 bytů	Sobotka	107 bytů
Lomnice nad Popelkou	310 bytů	Cerekvice nad Bystřicí	70 bytů
Lázně Bělohrad	237 bytů	Stará Paka	66 bytů

5. IROP – nová výzva na úsporu energetických úspor v bytových domech

Dne 12. 2. 2018 vyhlásil Řídicí orgán Integrovaného regionálního operačního programu (ŘO IROP) novou výzvu na podporu energetických úspor v bytových domech - 78. výzva IROP Energetické úspory v bytových domech III.

V rámci této výzvy je žadatelům k dispozici celkem 3,5 mld. Kč z Evropského fondu pro regionální rozvoj (EFRR) na zateplování, výměnu oken a dveří nebo výměnu zdroje tepla pro bytové domy mimo Prahu.

Podporovaná opatření a výše podpory jsou stejná jako v 37. výzvě Energetické úspory v bytových domech II., ovšem byly provedeny změny, které by měly významně zjednodušit podání žádosti o podporu a následnou administraci projektu. Mezi tyto změny patří zejména:

- nižší počet indikátorů povinných k výběru a k naplnění - některé indikátory bude ŘO IROP sledovat a vyhodnocovat pouze interně, což nově znamená, že jejich nesplnění nebude postihováno;
- jednoduchý krycí list jako součást podkladů pro hodnocení - úkolem krycího listu je snadno získat údaje pro vyhodnocení indikátorů a zároveň žadatelé významně pomoci s výčtem indikátorů, které jsou povinné k výběru;
- oprávněným příjemcem je nově i bytové družstvo jako správce budovy. Tedy nikoli pouze jako výlučný vlastník, jak tomu bylo v předchozí výzvě;
- rozšíření způsobilých výdajů pro projekt v režimech mimo veřejnou podporu podle nařízení č. 651/2014 (tedy mimo režim „blokovaných výjimek) na celkové výdaje projektu zaměřené na snížení energetické náročnosti;
- změna (zmírnění) definice bytového domu - nově je definice v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a limitem tedy již nebudou 3 bytové jednotky. Nadále ale platí, že dům musí být určen k užívání jako bytový dům a zapsán v katastru nemovitostí jako bytový dům nebo objekt k bydlení. Ani nadále nebudou podpořeny objekty zapsané v katastru nemovitosti jako např. rodinné domy nebo víceúčelová stavba;
- společenství vlastníků jednotek a fyzické osoby podnikající mohou nově za určitých okolností (bytový dům nebo některé jeho prostory nejsou pronajímány) žádat i mimo režim veřejné podpory a de minimis.

Termíny:

- Datum zpřístupnění žádosti o podporu: 02. 02. 2018
- Zahájení příjmu žádostí o podporu: 02. 02. 2018
- Ukončení příjmu žádostí o podporu: 29. 11. 2019

6. Komplikace pro lidi, kteří chtějí prodat byt s garáží. Spoluvlastníci mají předkupní právo

Od letošního ledna začal v Česku opět platit institut předkupního práva na podíl spoluvlastitele nemovitosti. To má podle zákonodárců, kteří s novelou občanského zákoníku přišli, především zabránit situacím, kdy například jeden ze spoluvlastníků rodinného domu prodá svůj podíl třetí osobě bez vědomí ostatních spoluvlastníků, například sourozenců, aniž by jim podíl nejdříve nabídl.

Mgr. Kateřina Horáková - vedoucí legislativně-právního oddělení Svazu českých a moravských bytových družstev upozorňuje na to, že znovuzavedení předkupního práva značně komplikuje prodej garáží a dalších jednotek, které jsou spoluvlastnictvím lidí v bytových domech.

Jak institut předkupního práva v praxi funguje?

Institut předkupního práva, který byl s účinností od 1. ledna opět zaveden, známe v podstatě již z úpravy tzv. starého občanského zákoníku.

Zákon ukládá tomu, kdo vlastní spoluvlastnický podíl na nemovité věci, aby spoluvlastníkům nemovité věci nabídl svůj podíl ke koupi za cenu, kterou je připravena zaplatit koupěchtivá osoba.

Jestliže zájem o výkon předkupního práva projeví více spoluvlastníků, mají právo vykoupit nabízený podíl poměrně podle velikosti svých podílů. Jestliže zájem neprojeví, zůstává jim předkupní právo zachováno vůči novému spoluvlastníkovi.

Pokud by bylo předkupní právo porušeno a spoluvlastníkům by nebyl odkup podílu nabídnut, mohli by se spoluvlastníci domáhat převodu spoluvlastnického podílu na nabyvateli podílu.

Lze se předkupnímu právu nějak vyhnout?

Ano, a to tak, že se spoluvlastníci vzdají předkupního práva i s účinky pro své právní nástupce a toto vzdání se bude zapsáno v katastru nemovitostí. Takový krok je reálný ale pouze v počátku rozdělování nemovitosti - nikoli během její existence, kdy ji vlastní větší množství spoluvlastníků.

Jak tato novinka ovlivní prodeje podílů nemovitostí v rámci jednotlivých SVJ a bytových družstev?

U bytových družstev se tato novinka neuplatní, neboť družstevní podíl, s nímž je spojeno právo na užívání družstevního bytu, není nemovitou věcí. Družstvo vlastní dům jako celek, její členové převádějí zájemcům podíl na družstvu. Novinka se ale dotýká vlastníků, respektive spoluvlastníků bytových a nebytových jednotek, neboť jednotky v domech jsou podle současné právní úpravy nemovitou věcí.

Vyskytly se už kvůli tomuto předkupnímu právu nějaké spory? Čeho se týkaly?

Značně problematické je znovuzavedení předkupního práva ve vztahu k jednotkám, které jsou vlastněny velkým množstvím spoluvlastníků. V takových případech předkupní právo převody spoluvlastnických podílů obrovsky komplikuje.

Příkladem jsou zejména podzemní garáže v bytových domech. Jsou často vymezeny v prohlášení vlastníka jako jednotky, přičemž každý z mnoha spoluvlastníků užívá jedno nebo více parkovacích stání. V důsledku zavedení předkupního práva dnes nemá vlastník bytu a spoluvlastník garáže jistotu, že bude moci se svým bytem jednou převést stejnému zájemci i právo na užívání parkovacího stání spojené se spoluvlastnictvím garáže.

A naopak - jsou zájemci o koupi bytu, kteří mají o byt zájem pouze v případě, že s ním mohou využít i možnost parkování v garáži v domech. Jistotu, že s bytem získají i podíl na garáži, dnes dopředu nemají. Spory se vyskytly už za minulé úpravy. Znovuzavedení předkupního práva je účinné teprve od letošního ledna, vznik nových sporů se tak dá očekávat až v následujících měsících a letech.

Měli by zákonodárci předejít těmto sporům nějakou legislativní změnou?

Do jisté míry chápu úmysl zákonodárce spojovat spoluvlastnické podíly do vlastnictví jediného vlastníka. Tento záměr však nebyl v novele občanského zákoníku zcela domyšlený. Smyslem umístění garáží v domech je, aby mělo co nejvíce vlastníků bytů možnost parkování automobilů. V tomto případě není žádoucí spojovat spoluvlastnické podíly do rukou menšího počtu osob, ani komplikovat převody bytů včetně podílů na garážích. Předkupní právo je v tomto případě určitě komplikací a nešťastným řešením, které stojí za legislativní změnu.

7. Připravovaná novelizace zákona č. 311/2013 Sb.

Navržená novela v současném znění v podstatě řeší pouze problém se zápisem společenství do veřejného rejstříku. Jinak vede ke zhoršení situace, neboť ukládá jednorázovou povinnost založit společenství vlastníků i v domech, v nichž podíl bytového družstva k 1.1.2014 činil více než 25 %, avšak nedosahoval 50 %. To by znamenalo značnou organizační zátěž pro družstva při zakládání společenství v desítkách domů během jednoho roku. Nyní je návrh

v poslanecké sněmovně jako sněmovní tisk č. 56/0. V případě SBDO Jičín se tato záležitost týká dvaceti bytových domů. Z tohoto důvodu budeme vývoj této legislativní změny sledovat a dotčené samosprávy včas informovat.

Cílem SČMBD je pokusit se v této fázi přesvědčit poslance, aby podali (a schválili) pozměňovací návrh v takovém znění, které vrátí vznik společenství k hranici 25 %. Pouze v takovém znění má novela smysl.

8. Nárůst nákladů na zaslání dokumentů na adresu pro doručování

Česká pošta upravila od 1. 2. 2018 svoji cenovou politiku. Cena obyčejného psaní se zvýšila o tři koruny. Vzrostla také cena doporučeného psaní, konkrétně o šest korun. Obyčejné psaní do 50 gramů váhy bude stát místo dosavadních 16 nově 19 korun. Doporučený dopis bude stát místo 38 korun 44 Kč. V případě rozeslání vyúčtování služeb v dubnu letošního roku bude předpokládán náklad za poštovné ve výši 10 tis. Kč.

V návaznosti na rozhodnutí České pošty projednalo představenstvo SBDO dopady tohoto nárůstu poštovného do nákladů družstva v souvislosti se zasláním měsíčních předpisů úhrad a vyúčtování služeb jednotlivým vlastníkům a nájemcům bytů na adresu pro doručování. Jedná se o vlastníky a nájemce bytů, kteří nebydlí ve spravovaném domě a zástupci SVJ popř. družstevních samospráv nemohou potřebné dokumenty předat osobně.

Z tohoto důvodu představenstvo rozhodlo náklady na tuto službu (vlastníkům a nájemcům, kteří si nechávají dokumenty zasílat na adresu pro doručování) zahrnout do vyúčtování služeb za kalendářní rok ve výši vynaloženého poštovného. Toto rozhodnutí se týká nákladů na poštovné od 1.2.2018.

9. Přechod televizního vysílání na DVB-T2

Jak jsme Vás již v minulosti informovali, rýsuje se v nejbližších letech změna v šíření televizního signálu, která spočívá v přechodu na nový standard označovaný jako DVB-T2. Každá změna něco stojí, ani přechod na DVB-T2 nebude tedy pro diváky zadarmo, protože pouze malé procento domácností je dnes vybaveno televizory s příslušným dekodérem. DVB-T2 je nový standard digitálního pozemního televizního vysílání, který má v roce 2021 zcela nahradit současný standard DVB-T. Stávající zařízení (televize nebo set-top boxy), které jsou schopny přijímat DVB-T nebudou schopné přijímat signál v DVB-T2. Platí to vždy, i když máte novější zařízení, které podporuje kódování MPEG4, Full HD rozlišení a podobné technologie. Nové zařízení musí mít výslovně v návodu uvedeno, že podporuje DVB-T2 a zároveň HEVC.

Aktuálně probíhá postupné spouštění nových přechodových sítí ve standardu DVB-T2 + HEVC. Postupné vypínání DVB-T by mělo začít již v letošním roce a skončit do roku 2021. To je dlouhá doba, za kterou se může na televizním trhu změnit velice mnoho věcí. V ČR se dá očekávat podobný vývoj, kterým prošlo Slovensko, kde v pozemním vysílání „přes anténu“ je řada nejpůvodnějších televizních stanic k dispozici jen za poplatek.

Situaci ve spouštění nových přechodových sítí ve standardu DVB-T2 + HEVC sledujeme společně s několika servisními firmami a v okamžiku, kdy bude vhodné začít s realizací přechodu, budeme předsedy SVJ a družstevních samospráv informovat.

10. Oprava plastových oken a dveří

Rozšíření nabízených služeb střediska údržby v Jičíně. V souvislosti s velkým množstvím zabudovaných plastových oken a dveří ve spravovaných domech naším družstvem a v přímé úměře k jejich stáří, registrujeme přibývajícím množstvím požadavků na jejich seřízení či opravu. Proto jsme zajistili proškolení našeho pracovníka na kompletní servis oken a dveří. Jedná se o tyto činnosti: kompletní seřízení a promazání, dodání náhradních dílů, výměna těsnění, oprava poškozených rámců a křidel, oprava poškození dekoru, servis stínící techniky. Provedením odborného servisu lze významně prodloužit správnou funkčnost a životnost oken a dveří.

Objednávky na servis přijímáme v budově družstva v kanceláři údržby v Revoluční ulici v Jičíně, nebo telefonicky na číslech 774 430 106, 493 524 223, 775 534 033.

11. Různé

- Tradičně připomínáme uživatelům bytů s nainstalovanými termoregulačními ventily, aby po skončení dodávky tepla tyto hlavice ventilů nastavili do polohy „maximálního otevření“.

Představenstvo SBDO Jičín