

V Jičíně dne 23. října 2019

Informace pro samosprávy, SVJ a BD

1. Členské schůze samospráv a shromáždění vlastníků jednotek

Ve vazbě na platné stanovy družstva žádá představenstvo výbory samospráv a společenství vlastníků, aby zajistily vykonání podzimních členských schůzí samospráv a shromáždění vlastníků jednotek, a to v termínu do **30. listopadu 2019**. Na těchto schůzích je nutné projednat běžné potřeby samospráv a společenství vlastníků, zejména v oblasti zajištění potřebné údržby domů v roce 2020. Dále je třeba seznámit členskou základnu s níže uvedenými informacemi. Zápisy z členských schůzí, resp. shromáždění vlastníků jednotek, zašlete na družstvo nejpozději do **5. prosince 2019**.

2. Odečty měřičů na teplou užitkovou vodu, studenou vodu a měřičů tepla

S ukončením zúčtovacího období roku 2019 bude nutné provést odečet všech měřidel v bytě. Pro odečet vodoměrů na teplou užitkovou vodu a studenou vodu obdrží předsedové samospráv počátkem prosince tiskopisy, do kterých zapíší stavy bytových vodoměrů a hlavního domovního vodoměru na studenou vodu. Bytové domy s vodoměry s dálkovým odečtem obdrží pouze tiskopis na odečet hlavního domovního vodoměru.

Termín vlastního odečtu vodoměrů je třeba oznámit 8 dní předem na vývěsce v domovních vchodech. Pro včasné a bezchybné rozúčtování nákladů je nezbytné předat na bytové družstvo odpočtové listy včas a úplně vyplněné. Upozorňujeme předsedy samospráv a předsedy výborů společenství vlastníků, aby vždy při odečtu stavu bytových vodoměrů prováděli kontrolu funkce těchto měřidel a dále i kontrolu neporušenosti plomby.

Odečet měřičů tepla budou provádět pracovníci firmy TECHEM. V domech, kde ještě nejsou namontovány měřiče s dálkovým odečtem, bude v předstihu vyvěšen rozpis odečtu v jednotlivých bytech.

3. Rekonstrukce střediska v Hořicích

Ve snaze o zkvalitnění činnosti družstva pro své klienty v lokalitě Hořice rozhodlo představenstvo družstva na svém zasedání dne 20.2.2019 o rekonstrukci přízemních prostor střediska družstva v Hořicích, Havlíčkova 766. Rekonstrukce probíhala v průběhu letních a podzimních měsíců letošního roku a do těchto prostor bylo přestěhováno středisko správy družstva pro lokalitu Hořice. V prostorách střediska je také vybudována zasedací místnost, která bude sloužit nejen pro potřebu družstva, ale může sloužit i pro potřebu družstevních samospráv a SVJ v Hořicích.

4. Přípravovaná novela občanského zákoníku (tisk 411)

Připravuje se **rozsáhlá** novela bytového spoluvlastnictví, která byla postoupena do **2. čtení**. Byly načteny 2 pozměňovací návrhy. Novela přináší řadu novinek a zároveň upravuje technické nedostatky (sjednocení pojmů).

- § 1166 - už nebude možné přikládat **stanovy k prohlášení vlastníka**. Zároveň bude možné založit „jednočlenné“ společenství, bude tedy i nadále možné SVJ založit ještě před prodejem jednotek
- § 1169 – úprava **změn prohlášení vlastníka** – písemný souhlas se vyžaduje pouze u vlastníka, do jehož práv a povinností bude změnou zasaženo; kombinované hlasování – pro schválení změny se vyžaduje jak většina podle podílu, tak podle hlav

- § 1180 – **příspěvky na správu** – odkazuje se na pravidla v prohlášení vlastníka
- § 1182 – **stavební úprava v bytě – vlastník má povinnost oznámit** stavební úpravy v bytě **předem**
- § 1184 – **zjednodušení prodeje jednotky vlastníka** – dnes je nutné, aby byl vykonatelný rozsudek, že vlastník porušuje své povinnosti. Teprve pokud v přiměřené lhůtě nezjedná nápravu, je možné podat návrh na prodej jednotky. Nová úprava – stačí výzva k nápravě, pokud vlastník nereaguje, může být s kvalifikovaným souhlasem shromáždění podán návrh na prodej jednotky. Opět se vyžaduje nadpoloviční většina hlasů i hlav.
- § 1186 – při převodu jednotky mají **dluhy** vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku **přecházet na nabyvatele**. Podmínkou je, že správce včas vyhotoví a vydá **potvrzení** o dlužích.
- nový § 1188a – **zrušení předkupního práva** na parkovací stání ve společné garáži
- § 1191 – **zprísnění hlasování v domech, kde nevzniklo SVJ** – nově je třeba souhlas nadpoloviční většiny hlasů a zároveň „hlav“ – projev ochrany před většinovým vlastníkem; pro hlasování v domech postavených „starými“ družstvy – obdobná úprava v zákoně č. 311/2013 Sb., § 24
- § 1200 – už ne 100 % ke schválení stanov, stačí 50 % hlasů ze všech; **účast notáře při změně stanov** – (v jednání); pozměňovací návrh poslance Poura – při změně stanov se forma veřejné listiny nevyžaduje
- § 1207 – pokud před rozesláním pozvánky na shromáždění 25 % vlastníků (podle hlasů) požádá o zařazení bodu na program, statutární orgán musí vyhovět
- § 1208 - **shromáždění už nebude schvalovat výši záloh**
- § 1209 – **rozšíření pravomoci soudu při napadení usnesení shromáždění**
- § 1210 – **náhradní shromáždění** – obdobně jako náhradní členská schůze, pokud se nesejde nadpoloviční většina, může být svoláno náhradní shromáždění, které je usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků s váhou hlasu 40 %. Musí být ve stanovách. Možnost korespondenčního hlasování (per rollam) je zachována

5. Ustanovení zákona č. 311/2013 Sb. – zakládání SVJ

Některých bytových domů se zásadně dotkla novela zákona č. 311/2013 Sb., která vyjasňuje, že se ustanovení § 24 zákona se vztahuje i na domy bytových družstev, která měla v těchto domech k 1.1.2014 podíl na společných částech nižší než 50%. Dle přechodných ustanovení zákona musí být svoláno shromáždění vlastníků jednotek k založení SVJ nejpozději do 24 měsíců ode dne nabytí účinnosti novely, tj. **do 1.10.2020**.

S ohledem na připravovanou výše uvedenou novelu občanského zákoníku bude však vhodné zakládat SVJ až v návaznosti na novelizované znění zákona, které bude vyžadovat změny v návrhu vzorových stanov SVJ.

6. Evidenci skutečných majitelů (z pohledu BD a SVJ)

V letních měsících prošel mezirezortním připomínkovým řízením mj. návrh samostatného **zákona o evidenci skutečných majitelů**.

Z předloženého návrhu vyplývají dva důležité body, které by měly na zápis skutečných majitelů v bytových družstvech (BD) a ve společenstvích vlastníků (SVJ) značný vliv:

- 1) V případě **bytových družstev** by se uplatnila fikce, že tzv. koncový vliv má každá fyzická osoba, která je **členem statutárního orgánu** – tato osoba by tedy byla v pozici „skutečného majitele“ (viz § 4 odst. 2 návrhu). Zápis této osoby by nebylo třeba navrhopat, neboť by se z obchodního rejstříku **do registru skutečných majitelů „propisovala“ automaticky**.
- 2) V případě **společenství vlastníků** by se „skutečný majitel“ neevidoval vůbec, neboť pro tuto skupinu subjektů návrh zákona stanoví, že skutečného majitele nemají (§ 7 navrženého zákona).

Pokud by byl návrh zákona schválen (upozorňuji však zároveň, že dosud ještě nebyl ani předložen Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR), je navržen počátek účinnosti k 1. prosinci 2020. SVJ vznikne povinnost „skutečné majitele“ evidovat nejpozději k 1.1.2021. Zákon by SVJ tedy této povinnosti mohl zbavit jeden měsíc před uplynutím lhůty k zápisu. Z oblasti legislativy jsou to zprávy po delší době pozitivní.

Z výše uvedeného důvodu metodický odbor SČMBD prozatím nebude připravovat návod na zápis skutečných majitelů pro SVJ a **doporučuje členům, aby zápis skutečných majitelů v SVJ prozatím nenavrhovali**. Pokud by se ukázalo, že se přijetí zákona komplikuje nebo zastavuje, legislativně-právní oddělení SČMBD na tuto situaci upozorní a metodický materiál připraví.

U bytových družstev povinnost navrhnout zápis „skutečných majitelů“ trvá až do případné účinnosti nového zákona.

7. Ochrana osobních údajů

V návaznosti na nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 2016/679 (GDPR) **byl dne 24. 4. 2019 publikován ve Sbírce zákonů ČR zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů**, kterým se mj. zrušuje dosavadní zákon č. 101/2000 Sb., o zpracování osobních údajů ve znění pozdějších předpisů. Zároveň s ním je publikován i doprovodný zákon č. 111/2019 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o zpracování osobních údajů.

V doprovodném zákoně je obsažena i pro nás důležitá novela zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech ve znění pozdějších předpisů, která umožňuje zpracování rodných čísel bytovým družstvům i společenstvím vlastníků.

V souvislosti s ochranou osobních údajů (GDPR) představenstvo opakovaně projednalo příslušná ustanovení smlouvy o zpracování osobních údajů, na základě které družstvo zpracovává osobní údaje pro jednotlivá SVJ v rámci své činnosti tj. zajišťování správy domu a pozemku. Na základě této smlouvy družstvo jako zpracovatel osobních údajů vykonává pro SVJ, které je správcem osobních údajů, činnosti správy domu a pozemku a činnosti související, jak jsou podrobněji popsány ve smlouvě o správě. Činnost správy domu a pozemku zahrnuje také získávání a další zpracování osobních údajů, které jsou nezbytné pro poskytování právních, ekonomických a technických služeb při správě domu a pozemku, vedení účetnictví SVJ, vymáhání nároků SVJ, vedení personální a mzdové agendy SVJ apod.

Dále představenstvo projednalo potřebu zvýšené ochrany osobních údajů, které družstvo pro své klienty zpracovává. S ohledem na plné zajištění ochrany dat umístěných v Informačním systému INTEGRI a Informačním portálu SBDO před vnějším napadením rozhodlo představenstvo o zakoupení a instalaci nového výkonnějšího serveru a operačního systému. Toto opatření bylo finančně velmi nákladné, ale nezbytné pro další provoz zejména Informačního portálu.

Na závěr celého procesu zavedení ochrany dat ve společenství vlastníků jednotek přikládáme v příloze **vzor směrnice o ochraně osobních údajů**. Tento vzor je zaměřen zejména na praktickou stránku ochrany osobních údajů ve SVJ. **Tato vnitřní směrnice na ochranu osobních údajů musí být projednána a schválena na shromáždění vlastníků.**

8. Přehled užívání prostorů domu - kontaktní informace

V návaznosti na přijatá opatření týkající se ochrany osobních údajů jsou na **Informačním portálu SBDO Jičín** umístěny **kontaktní informace** na uživatele prostorů (bytové popř. nebytové jednotky). Jedná se o údaje, které SVJ popř. družstevní samosprávy nezbytně potřebují pro svoji činnost. Přístup k těmto údajům mají pouze zástupci SVJ a samospráv.

9. Zasílání dokumentů na elektronickou adresu

Vývojové změny Informačního systému INTEGRI nově umožňují **zasílání ročního vyúčtování zálohových plateb, změn měsíčních předpisů záloh na úhradu nájemného (příspěvku vlastníka na správu domu a pozemku) a na služby s tímto užíváním spojené, popř. další dokumenty a sdělení na e-mail (elektronickou adresu).**

Zasílání těchto dokumentů na elektronickou adresu bude prováděno na základě **„Žádosti o nastavení písemné komunikace k bytové jednotce mezi správcem (tj. SBDO Jičín) a vlastníkem nebo nájemcem bytové jednotky“**.

Tiskopis žádosti je umístěn na internetových stránkách SBDO Jičín (www.sbdojicin.cz) pod odkazem „Formuláře“.

10. Nové e-mailové adresy SBDO Jičín

Pro potřebu zasílání dokumentů prostřednictvím elektronické pošty muselo SBDO Jičín instalovat nový poštovní server (Email server), který se stará o posílání a uchovávání e-mailů. Pro tento nový poštovní server je přidělena **nová e-mailová adresa SBDO Jičín a nové e-mailové adresy pracovníkům družstva.**

Prosíme proto všechny klienty družstva o zasílání pošty na nové e-mailové adresy.

Nové kontaktní údaje jsou umístěny na internetových stránkách SBDO Jičín (www.sbdojicin.cz) pod odkazem „Kontakty“.

11. Realizace přechodu televizního signálu na nový standard DVB – T2

Tímto Vám předkládáme již poslední informaci o změně v šíření pozemního televizního signálu ze stávajícího standardu DVB – T na nový DVB – T2. Do této chvíle jsme zajistili technickou úpravu STA nutnou pro příjem DVB T2 v 270 námi spravovaných domech. Dle našich informací by měly být upraveny STA ve všech domech, kde jejich zástupce projevil zájem o zajištění. Pokud v některém domě s ještě neupravenou STA máte zájem o urychlené zajištění úpravy, sdělte to na mailovou adresu sbdojc.munzar@seznam.cz.

K ukončení TV vysílání ve standardu DVB T dojde dle dostupných informací z vysílačů z Prahy dne 27.11.2019. Z vysílačů pro královehradeckou oblast bude vysílání ukončeno dne 7.1.2020. Od těchto termínů bude možné přijímat TV signál pouze v novém standardu **DVB T2**. Jak uvádíme výše, zařízení STA jsou na tento přechod připravena. **Je třeba ještě připomenout, že ke všem televizorům, které neumějí DVB-T2 přijímat, bude muset být nejpozději do uvedených termínů přikoupen set-top box.**

12. Prodloužení dotačního programu IROP

Informujeme všechny předsedy SVJ a družstevních samospráv o tom, že dotační program IROP byl prodloužen. **Žádosti v rámci 78. výzvy lze podávat do 29.11.2020.** Z programu IROP, tj. „Integrovaného regionálního operačního programu“ lze získat finanční dotaci na opatření vedoucí k snižování energetické náročnosti budov pro bydlení. V případě zájmu některého SVJ či samosprávy družstva je nutné jejich okamžité rozhodnutí o realizaci zateplení domu s využitím dotace, protože kompletní příprava žádosti včetně projektové dokumentace trvá několik měsíců. Vlastní realizace zateplení musí proběhnout do 2 let od přiznání dotace. Za účelem získání dalších informací, nebo konzultace o situaci konkrétního domu využijte mailovou adresu sbdojc.munzar@seznam.cz.

13. Různé

- Informace o čerpání, tvorbě a zůstatku DZ, statutárního fondu a stavu pohledávek jsou uvedeny v příloženém „Výkazu domu“.
- Připomínáme samosprávám a společenstvím vlastníků, aby si včas zkontrolovaly použitelnost potřebného náradí na úklid sněhu u svých domů a aby ve svých domech překontrolovaly i zasklení všech oken v technickém podlaží domu.

Představenstvo SBDO v Jičíně