

60 let (1961 – 2021)

V Jičíně dne 17. března 2021

## Informace pro samosprávy a členské SVJ

### **1. Porady s předsedy samospráv, SVJ a BD**

Z důvodu vyhlášení nouzového stavu a přijetí nových krizových opatření, která mají snížit šíření koronaviru, rozhodlo představenstvo družstva o zrušení konání jarních porad s předsedy samospráv, SVJ a BD.

### **2. Členská schůze samospráv a shromáždění vlastníků jednotek**

S ohledem na pandemii koronaviru a nově stanovená opatření směřující proti jeho šíření (nouzový stav) představenstvo družstva doporučuje odložit konání jarních členských schůzí samospráv a shromáždění vlastníků, na kterých je třeba projednat zejména výsledek hospodaření jednotlivých domů za rok 2020. Dále je třeba projednat všechny další záležitosti týkající se jednotlivých domů, jako např. zajištění plánu a realizace údržby, novelizace stanov SVJ a podobně.

Pokud však bude nutné bezodkladně svolat shromáždění vlastníků za účelem vykonání ustavující schůze, doporučujeme využití zastupování prostřednictvím plné moci. V případě potřeby projednání jiné neodkladné záležitosti je třeba využívat jednání mimo zasedání „per rollam“.

Pro potřebu samospráv, SVJ a BD přikládáme:

1. Výkaz domu (za období 01 – 12. 2020). 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
  - Výpis dlužníků ke dni 31.12.2020
  - Statistické údaje.
2. Pro SVJ a BD rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce k 31.12.2020.
3. Vyúčtování zálohových plateb pro období 01–12. 2020. 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.: 774 466 858, 774 430 127 e-mail: [korinkova@sbdojicin.cz](mailto:korinkova@sbdojicin.cz)).

### **3. Volby nových orgánů družstva – týká se pouze samospráv SBDO Jičín (popř. členských SVJ)**

V letošním roce končí funkční období všech orgánů družstva. V běžných letech byly na členských schůzích samospráv nejprve prováděny volby nových výborů samospráv, popř. pouze předsedů samosprávy (u domů do cca 10 b.j.). Rovněž byly voleni noví delegáti, kteří na shromáždění delegátů zvolili nové představenstvo a kontrolní komisi.

Pandemie koronaviru a nově stanovená opatření směřující proti jeho šíření (nouzový stav) neumožňuje konání jarních členských schůzí samospráv a shromáždění delegátů.

Na základě projednání této záležitosti v legislativně-právní komisi proto SČMBD **doporučil provést v r. 2021 nejprve volbu představenstva s dosavadními delegáty „per rollam“ (rozhodnutí mimo zasedání). BD tak bude mít alespoň jistotu obsazení statutárního orgánu**, a to bez časové tísně s končícím funkčním obdobím dosavadního představenstva.

Na základě tohoto pokynu rozhodlo představenstvo na svém zasedání dne 17. března 2021 o zaslání výzvy stávajícím delegátům družstva se žádostí o vyjádření k návrhu rozhodnutím shromáždění delegátů „per rollam“.

**Volby nových výborů samospráv a delegátů lze uskutečnit později**, jakmile to bude možné s ohledem na ukončení nouzového stavu a opatření proti šíření koronaviru nebo „per rollam“.

#### **4. Hospodaření družstva v roce 2020**

Představenstvo SBDO Jičín projednalo na svém zasedání konaném 17. března 2021 výsledky hospodaření SBDO Jičín za rok 2020 a rozhodlo předložit výsledky hospodaření spolu s návrhem plánu na rok 2021 ke schválení delegátům družstva mimo zasedání „per rollam“.

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 9. března 2021 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 2020, rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha k účetní závěrce SBDO Jičín k 31.12.2020) jsou jako obvykle k nahlédnutí na střediscích družstva.

#### **5. SBDO Jičín – 60 let od jeho založení**

Tradice českého družstevnictví, která patří k nejstarším na světě, se odvíjí od roku 1847. Počátky bytového družstevnictví na Jičínsku sahají do období první republiky, kdy bylo ustaveno Lidové bytové družstvo v Jičíně. K 1. lednu roku 1924 bylo v Republice Československé celkem 14 296 družstev, z toho 1 331 stavebních a bytových

Ke změně v organizaci bytového družstevnictví došlo v roce 1959 po vydání zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě. Byla převzata většina pozitivních principů předválečné úpravy, jako je výhodný státem garantovaný úvěr, státní subvence, ale i významná ekonomická účast člena ve formě členského podílu. Od jiných subjektů té doby se bytová družstva výrazně odlišovala relativní ekonomickou samostatností a především v podstatě stoprocentní ekonomickou účastí členů na provozu jednotlivých domů. Už tehdy veškeré vytvořené prostředky byly vráceny zpět do provozu domů.

Zpočátku vznikala v jednotlivých městech jak družstva občanů, tak i družstva při podnicích, které chtěli pomoci řešit bytové potřeby svých zaměstnanců. Léta následující po vydání tohoto zákona jsou proto charakteristická vznikem množství malých družstev, sdružující členy na výstavbu jednoho nebo několika bytových domů. Přitom tato družstva byla alespoň zpočátku řízena členy volenými z řad stavebníků, kteří svěřené funkce vykonávali vedle svých zaměstnání. Svépomocná družstevní výstavba byla pro občany prakticky jednou z mála možností, jak získat v přiměřené době byt.

Stavební bytové družstvo občanů v Jičíně si v letošním roce připomíná 60. výročí svého založení. Do obchodního rejstříku bylo zapsáno dne **31. července 1961**. Za dobu své existence budovalo spolu s ostatními integrovanými družstvy bytové a řadové domy po celém okrese Jičín a to z části svépomocí, převážně však dodavatelským způsobem. Největší koncentrace družstevních bytů je v Jičíně, Nové Pace, Hořicích a Lázních Běláhrad. V okolních vesnicích Jičínského regionu je téměř v každé vesnici bytový nebo řadový dům.

Další rozšíření činnosti SBDO Jičín nastalo po roce 2000 a to zejména v oblasti zajišťování správy pro nově vznikající společenství vlastníků jednotek. Na základě dalších žádostí SVJ zahájilo naše družstvo v průběhu roku 2020 a na počátku letošního roku správu 6 domů se 77 bytovými jednotkami.

Celkem tak naše družstvo **v současné době spravuje 5 829 bytů**, řadových domů a nebytových prostor **v 317 objektech**. Z tohoto je 2 014 bytů a 64 nebytových prostor na základě uzavřených smluv o zajišťování správy, které družstvo uzavřelo se společenstvími vlastníků a BD. O práci a služby našeho družstva je stále velký zájem.

SBDO Jičín může být hrdé na šedesát let své činnosti a s oprávněným sebevědomím vstupovat nejméně do další „šedesátky“. **Stalo se stabilním a často vyhledávaným partnerem pro své klienty z řad společenství vlastníků jednotek a bytových družstev na celém území okresu Jičín i v okolí.**

Naše družstvo bude chtít svým klientům nadále poskytovat široké a efektivní služby v odpovídající kvalitě při zachování rozumné ceny.

## **6. Změna úhrad za užívání 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, atd.) budou s platností od **1. července 2021** provedeny dílčí 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. vlastníkům bytů předávány prostřednictvím domovních samospráv, SVJ a BD popř. zaslány na e-mail (elektronickou adresu).

## **7. Implementaci směrnice o energetické účinnosti (EED)**

Na konci roku 2020 předložilo MMR k připomínkám návrh zákona, **kterým se mění 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, ve znění pozdějších předpisů a návrh vyhlášky, **kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb.**, o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Obě uvedené novely byly předloženy k připomínkám samostatně a stejně tak k nim bylo vedeno samostatné připomínkové řízení. Vzhledem k faktu, že se tyto předpisy úzce prolínají a jsou vzájemně provázané, zpracovala technická komise SČMBD své připomínky k těmto předpisům v rámci jednoho dokumentu.

**Obecná připomínka k návrhům obou předpisů** plyne ze skutečnosti, že Směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti stanoví, že dané povinnosti platí v případech, kdy jsou nové požadavky smysluplné, tzn., že jsou technicky proveditelné a nákladově efektivní. Návrh změn v zákoně ani ve vyhlášce na toto nepamatuje a „nové“ povinnosti měření jsou dány bez výjimky všem.

**Problematika povinnosti průběžného poskytování informací:** Poskytovatelům služeb je dána v § 8a zákona povinnost následně po instalaci dálkově odečitatelných indikátorů či měřidel průběžně poskytovat uživatelům bytů informace. V cílovém stavu je tato povinnost dána intervalem jednou měsíčně.

**Tato povinnost bude považována za splněnou, pokud poskytovatel služeb zpřístupní příjemci služeb informace o jeho spotřebě způsobem umožňujícím dálkový přístup a o tomto zpřístupnění příjemce služeb vyrozumí.**

Pro splnění této povinnosti pracovníci družstva ve spolupráci s jednotlivými samosprávami a SVJ zajišťují instalaci zařízení umožňující příjemcům služeb (vlastníkům a nájemcům bytů) dálkový přístup k informacím o jejich spotřebě. K dnešnímu dni je nainstalováno (popř. probíhá instalace) technické zařízení umožňující dálkový přístup již v 9 bytových domech.

## **8. Ukončení 78. výzvy IROP**

Dne 30. 11. 2020 byl ukončen příjem žádostí v rámci 78. výzvy IROP. Po vyhodnocení předložených žádostí bylo řídicím orgánem oznámeno, že došlo k překročení alokace výzvy o částku cca 1 mld. Kč. Svaz se obrátil na předsedu vlády a ministryni pro místní rozvoj s žádostí o zajištění dodatečných zdrojů, které by zajistily pokrytí profinancování všech podaných žádostí. V této souvislosti svaz dne 5.2.2021 požádal o podrobné informace, jakým způsobem a v jakém termínu dojde k avizovanému převodu poskytování podpory na „zateplování“ bytových domů z IROPu pod program Nová zelená úsporám.

Na dopis předsedy SČMBD Ing. Vysloužila odpověděla ministryně pro místní rozvoj Ing. Dostálová dne 12.2.2021. Ve své odpovědi uvádí, že finanční prostředky nyní již v rámci IROP nejsou k dispozici – celý program je tzv. přezávazkován (schválených projektů je více, než mají aktuálně k dispozici finančních prostředků slíbených z EU) a tak již není možnost 78. výzvu dále navýšit. Dále ministryně uvádí, že kolegové na Ministerstvu životního prostředí dělají vše pro to, aby se realizace této podpory téměř bez zdržení překlopila do nástrojů, které řídí nebo budou řídit právě oni (Program Nová zelená úsporám).

## 9. Zákon o evidenci skutečných majitelů

Zákon o evidenci skutečných majitelů (sněmovní tisk č. 886) vyšel ve Sbírce zákonů pod č. 37/2021 Sb. a účinnosti nabývá 1. 6. 2021. Zákon nově určuje, že společenství vlastníků skutečného majitele nemají, pro bytová družstva platí, že za skutečného majitele se považuje každá fyzická osoba, která je členem jejich statutárního orgánu (není-li oznámena jiná osoba s převažujícím vlivem v družstvu). Do rejstříku skutečných majitelů se tak budou v případě bytových družstev automaticky propisovat údaje z veřejného rejstříku.

## 10. Různé

- Tradičně připomínáme uživatelům bytů s nainstalovanými termoregulačními ventily, aby po skončení dodávky tepla tyto hlavice ventilů nastavili do polohy „maximálního otevření“.
- Vývojové změny Informačního systému INTEGRI 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](http://www.sbdojicin.cz)) pod odkazem „Formuláře“.

Představenstvo SBDO Jičín

**Představenstvo družstva se zármutkem oznamuje, že dne 19. března 2021 zemřel  
dlouholetý předseda kontrolní komise pan  
Pavel Tomášek**

### Přílohy:

1. Výkaz domu za období 01 – 12. 2020.
2. Vyúčtování zálohových plateb - období 01–12. 2020.
3. Pro SVJ a BD rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce k 31.12.2020.
4. Pro samosprávy tiskopis pro oznámení o volbě výboru samosprávy domu (popř. pouze předsedy samosprávy) a delegáta na shromáždění delegátů (popř. náhradníka delegáta).
5. Pro členská SVJ tiskopis o volbě delegáta na shromáždění delegátů (popř. náhradníka delegáta).