

V Jičíně dne 23. března 2022

## Informace pro samosprávy a členské SVJ

### 1. Členská schůze samospráv - shromáždění vlastníků

Představenstvo SBDO Jičín projednávalo na svém zasedání konaném 23. března 2022 výsledky hospodaření SBDO Jičín za rok 2021 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 2021. Dále je třeba projednat všechny další záležitosti týkající se jednotlivých domů, jako např. zajištění plánu a realizace údržby, tvorby DZ a podobně.

Pro potřebu samospráv, SVJ a BD přikládáme:

1. Výkaz domu (za období 01 – 12. 2021). 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 31.12.2021
  - Statistické údaje.
2. Pro SVJ a BD rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce k 31.12.2021.
3. Vyúčtování zálohových plateb pro období 01–12. 2021. 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)).

### 2. Hospodaření družstva v roce 2021

Představenstvo SBDO Jičín projednalo na svém zasedání konaném 23. března 2022 výsledky hospodaření SBDO Jičín za rok 2021 a rozhodlo předložit výsledky hospodaření spolu s návrhem plánu na rok 2022 ke schválení na shromáždění delegátů.

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 10. března 2022 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 2021, rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha k účetní závěrce SBDO Jičín k 31.12.2021) jsou jako obvykle k nahlédnutí na střediscích družstva.

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

V roce 2021 z důvodu pandemie koronaviru a stanovená opatření směřující proti jeho šíření (nouzový stav) neumožnilo v některých domech konání jarních členských schůzí samospráv. Z tohoto důvodu je třeba v těchto domech, aby na členských schůzích samospráv byly volbou potvrzeny stávající výbory samospráv nebo zvoleny nové výbory samospráv, popř. pouze předseda samosprávy (u domů do 10 b.j.). Rovněž je třeba zvolit delegáty, kteří budou zastupovat členy družstva jednotlivých domů na shromáždění delegátů bytového družstva. Na shromáždění delegátů zastupuje každou samosprávu 1 delegát.

Vzhledem k tomu, že účast delegáta samosprávy na shromáždění delegátů je velmi důležitá, doporučujeme, aby kromě delegáta byl zvolen i náhradník pro případ, že by se zvolený delegát nemohl z vážných důvodů jednání zúčastnit. Představenstvo žádá výbory samospráv, aby věnovaly volbě nových výborů a delegátů patřičnou pozornost, a aby výsledky voleb byly oznámeny družstvu nejpozději **do 20. dubna 2022**, a to na přiloženém tiskopisu o výsledcích voleb. Věříme, že všechny samosprávy zajistí řádné provedení voleb, které jsou podmínkou pro zajištění činnosti samosprávy a další spolupráci s družstvem.

### **4. Návrh novely stanov SBDO Jičín**

V souvislosti s novelou zákona o obchodních korporacích č. 33/2020 Sb. jsou obchodní korporace (mezi nimi i bytová družstva) povinny přizpůsobit své zakladatelské právní jednání úpravě ZOK. BD jsou tedy povinna přizpůsobit své stanovy nové právní úpravě a doručit je do sbírky listin rejstříkového soudu. Ujednání stanov, která odporují donucujícím ustanovením ZOK pozbývají účinnosti.

Z tohoto důvodu SČMBD zpracoval návrh novely vzorových stanov družstev, které byly podrobeny internímu připomínkovému řízení a dále projednávány legislativně-právní a ekonomickou komisí představenstva SČMBD.

Problematikou novely stanov SBDO Jičín se opakovaně zabývalo představenstvo družstva na svém zasedání 23. února 2022 s tím, že v návaznosti na rozsah a kvalitu nových vzorových stanov bude na shromáždění delegátů předložena celková novela stanov našeho družstva.

Dále představenstvo rozhodlo, že návrh novely stanov družstva bude předán zástupcům družstevních samospráv již na jarních poradách k připomínkovému řízení. Z důvodu předpokládanému termínu konání shromáždění delegátů je třeba případné připomínky popř. dotazy k návrhu stanov zaslat nejpozději do 30.4.2022 na e-mail: sbdo@sbdojicin.cz.

### **5. Návrh novely domovního řádu SBDO Jičín**

Podle usnesení Nejvyššího soudu č. 27 Cdo 2711/2019 ze dne 22. 6. 2021 mohou být práva a povinnosti člena bytového družstva spojené s užíváním družstevního bytu založeny toliko stanovami. Proto i domovní řád má být přijat stejnou formu jako stanovy družstva, tj. být přijat jako součást stanov, nebo jejich příloha.

Z tohoto důvodu legislativně-právní oddělení SČMBD zpracovalo návrh domovního řádu, který musí být přijat jako součást stanov a uložen ve sbírce listin obchodního rejstříku dle § 66 písm. a) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

Problematikou novely domovního řádu SBDO Jičín se zabývalo představenstvo družstva na svém zasedání 23. února 2022 s tím, že na shromáždění delegátů předložena celková novela domovního řádu našeho družstva.

Dále představenstvo rozhodlo, že návrh novely domovního řádu družstva bude předán zástupcům družstevních samospráv již na jarních poradách k připomínkovému řízení. Z důvodu předpokládanému termínu konání shromáždění delegátů je třeba případné připomínky popř. dotazy k návrhu domovního řádu zaslat nejpozději do 30.4.2022 na e-mail: sbdo@sbdojicin.cz.

### **6. Změna výše plateb na 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 2022 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. Zároveň představenstvo schválilo navýšení o 6,62 % (inlace za 2 roky činí 7 %) odměnu za správu a vedení účetnictví. O navýšení funkcionářské odměny pro členy výborů (předsedy) samospráv z 36,00 Kč na 65,00 Kč/byt měsíčně představenstvo rozhodlo již v roce 2021 s tím, že navýšení bude provedeno v roce 2022 spolu se změnou záloh. Dále představenstvo doporučuje, aby jednotlivá společenství vlastníků projednala vyšší funkcionářských odměn a také rozhodla o potřebné úpravě (pokud to již neprovedla v roce 2021).

V případě bytových domů, do kterých dodává teplo a teplou vodu Správa nemovitostí města Jičína budou z důvodu velkého nárůstu ceny stanoveny s platností od 1. května 2022.

V některých domech 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, popřípadě zaslány na elektronickou adresu.

## 7. Vývoj cen energií

Informace uvedená v prvním odstavci tohoto článku se týká především SVJ a samospráv SBDO v Jičíně, které odebírají teplo a TV z centrálního zdroje. Od 1.1.2022 dodavatel Správa nemovitostí města Jičín a.s., zvýšila ceny tepla a TV. Jako odůvodnění nám bylo sděleno bezprecedentní zvýšení ceny plynu v rámci probíhající energetické krize v Evropě. Samozřejmě skutečnost, že ceny energií se výrazně zvyšují, je pravděpodobně známá všem. Rozhodujícím faktorem pro cenu plynu na následující období pro každého odběratele je zvolená strategie nákupu plynu. Zjednodušeně, výsledkem strategie nákupu plynu dodavatelem tepla, Správou nemovitostí města Jičín a.s., je zvýšení ceny o 75%. Družstvo je největší odběratel tepla. Vyjádřili jsme nesouhlas s novou cenou a požádali jsme vedení Správy nemovitostí města Jičín o osobní projednání nové ceny. Na jednání jsme na náš požadavek obdrželi kalkulaci nové ceny. V kalkulaci jsme rozporovali několik položek, které dle našeho názoru neodůvodněně zvyšují cenu. Na základě těchto našich poznatků dodavatel snížil cenu o 26 Kč/ GJ.

Dále uvádíme přehled cen energií pro rok 2022 ve srovnání s rokem 2021 tak, jak je má družstvo fixované (plyn, elektřina):

|                 |           |           |           |                      |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|----------------------|
|                 | Jičín     | Nová Paka | Hořice    | Hořice kotelna Čížek |
| Cena tepla 2021 | 555 Kč/GJ | 490 Kč/GJ | 480 Kč/GJ | 538 Kč/GJ            |
| Cena tepla 2022 | 960 Kč/GJ | 440 Kč/GJ | 480 Kč/GJ | 736 Kč/GJ            |
| Cena TUV 2021   | 528 Kč/GJ | 428 Kč/GJ | 480 Kč/GJ | 538 Kč/GJ            |
| Cena TUV 2022   | 897 Kč/GJ | 382 Kč/GJ | 480 Kč/GJ | 736 Kč/GJ            |

Prům. cena tepla – domovní kotelny 2021 395 Kč/GJ (cena plynu 610 Kč/MWh)

Prům. cena tepla – domovní kotelny 2022 365 Kč/GJ (cena plynu 567 Kč/MWh)

Cena elektrické energie pro společné prostory v domech : rok 2021 1 465 Kč/MWh rok 2022 1 597 Kč/MWh

## 8. Informační portál Techem

V roce 2021 byla zahájena transpozice Směrnice Evropského Parlamentu o energetické účinnosti do české legislativy. Cílem směrnice je zvýšit energetickou účinnost budov a omezit emise CO<sub>2</sub> a tím i dopady na naši planetu. Evropská směrnice je již implementována do české legislativy, a sice novelou zákona č. 67/2013 Sb. a vyhláškou č. 269/2015 Sb.

Výše uvedený zákon a vyhláška mimo jiné obsahují ve velmi zjednodušeném výkladu níže uvedená ustanovení, mimo jiné o povinném sdělování informací příjemci služeb.

Jedná se o tyto informace:

- Poskytovatel tepla na vytápění a teplé vody doručí příjemci služeb informace o jeho skutečné spotřebě **alespoň jednou za měsíc.**
- Srovnání aktuální spotřeby tepla na vytápění příjemcem služeb s jeho spotřebou tepla za stejné období předchozího roku i v grafické podobě, opravené o klimatický korekční faktor srovnání spotřeby s referenčním příjemcem služeb (porovnání s průměrem v domě).
- Informace o použité skladbě zdrojů energie a souvisejících ročních emisích skleníkových plynů (to snad nakonec vypadne z vyhlášky).
- Kontaktní údaje pro veřejnost nejméně jednoho energetického konzultačního a informačního střediska.

Povinnost se považuje za splněnou, pokud poskytovatel služeb zpřístupní příjemci služeb informace o jeho spotřebě způsobem umožňujícím dálkový přístup. Z tohoto důvodu je zřízen nový informační PC portál od firmy Techem.

Z výše uvedených důvodů byly již z 80 % dotčených domů instalovány sběrnice dat, které zajistí přenos odečtů z měřičů tepla a teplé vody k obsluze portálu, firmě Techem s.r.o. Téměř všem uživatelům, u kterých evidujeme emailovou adresu, byl zaslán přístupový kód. Cena informačního portálu se odvíjí od ceny za SIM kartu a ceny za přístup do portálu, která je 5,- Kč za měsíc, za byt. Cena za katru a přístup do portálu bude jednou ročně vyúčtována v celoročním vyúčtování služeb. Přesnou částku nelze takto stanovit, protože se odvíjí od počtu bytů v domě. V průměru by měla činit cca 100,- Kč za rok a byt. Rok 2022 je rokem zaváděcím, zkušebním a fungování portálu je zdarma. Všechny platby jsou hrazeny firmě Techem s.r.o.

## **9. Správa SVJ a BD**

K dnešnímu dni naše družstvo zajišťuje správu pro 269 společenství vlastníků. Z tohoto celkového počtu je 129 společenství, která k nám přišla od jiných správců. Dále družstvo zajišťuje správu pro 3 bytová družstva. Čím je naše správa pro naše klienty zajímavá a co jim vlastně nabízíme? Předně to, že jim poskytujeme komplexní správu nemovitosti, tak jak již bylo částečně výše uvedeno. Tato společenství a BD současně získávají různé výhody, jako jsou např. levnější pojištění objektu, vedení bankovního účtu zdarma a výhodné ceny za dodávky služeb. Mimo to zajišťujeme efektivní způsoby plateb předpisu, čímž výrazně šetříme finanční prostředky jednotlivých vlastníků a celého společenství. Současně sledujeme legislativní změny ve všech oblastech správy. Převážnou většinu věcí mohou členové společenství a jejich statutární orgány vyřídit s družstvem elektronickou cestou. Vůči společenství také vystupujeme jako odborná pomoc při zajišťování výběrových řízení na jednotlivé poptávky. Společenství vlastníků se následně samo rozhodne, kdo jim zadané dílo zhotoví.

Některá společenství, která k nám přicházejí, mají nemalé problémy s neplátiči. Neznají postup vymáhání pohledávek a ani se neorientují v soudních, exekučních či insolvenčních řízeních. V těchto případech jim pomáháme se zajištěním dluhu včetně jeho vymožení a připojení se do těchto řízení, čímž výrazně šetříme náklady společenství.

Tímto krátkým výčtem prováděných úkonů můžeme říci, že naše družstvo nabízí kvalitní a profesionální správu nemovitostí za příznivou cenu.

Z důvodu požadavků SVJ zahájilo naše družstvo v průběhu roku 2021 a na počátku letošního roku správu dalších 3 domů s 73 byty a nebytovými prostory.

Celkem naše družstvo v současné době spravuje 5 901 bytů, řadových domků a nebytové prostory v 322 objektech.

Lokality s největším počtem spravovaných jednotek:

|                      |                |                        |              |
|----------------------|----------------|------------------------|--------------|
| Jičín                | 2 298 jednotek | Lázně Bělohrad         | 256 jednotek |
| Hořice               | 1 017 jednotek | Kopidlno               | 154 jednotek |
| Nová Paka            | 858 jednotek   | Sobotka                | 107 jednotek |
| Lomnice nad Popelkou | 310 jednotek   | Cerekvice nad Bystřicí | 70 jednotek  |
| Valdice              | 223 jednotek   | Stará Paka             | 66 jednotek  |

## **10. Stát zavádí povinnost datové schránky pro SVJ - otázky a odpovědi (zdroj SČMBD)**

Využívání datových schránek přináší řadu výhod, především zjednodušení komunikace s úřady a úsporu času, kdy není nutné vyzvedávat korespondenci na poště. Blíží se povinnost zřízení datové schránky pro SVJ jako vlastníky bytových domů.

### **Od kdy platí povinnost datových schránek pro SVJ?**

Poslanecká sněmovna schválila novelu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, která upravuje používání datových schránek. Významnou novinkou je rozšíření okruhu uživatelů, kam spadá také Společenství vlastníků jednotek (SVJ), kterým bude datová schránka zřízena od 1. ledna 2023 automaticky, bez jejich žádosti.

Datová schránka ukládá povinnost komunikovat jejím prostřednictvím s orgány veřejné moci, tedy městskými a obecními úřady, státním zastupitelstvím, policií i soudy, a více než deset let od jejího vzniku ji nyní používá necelých 1 324 000 uživatelů. Nově se povinnost datové schránky bude vztahovat na širší okruh uživatelů, včetně fyzických osob.

### **Zřízení datové schránky je zdarma, některé související služby se platí. SVJ se obávají navýšení výdajů**

Zřízení datové schránky je zdarma, ale pokud bude chtít uživatel dokumenty uchovávat, za službu si připlatí. Zprávy je možné například uložit do „trezoru“, jehož cena je podle počtu uložených zpráv od 120 Kč ročně (20 zpráv) po 29 500 Kč (5 000 zpráv). Stejně tak uživatelé zaplatí za odeslání zpráv dalším institucím, jako jsou banky, pojišťovny nebo třeba dodavatelé energií, ale i firmám či soukromým osobám. V těchto oblastech by tak mohl provoz datové schránky jednotlivým SVJ podstatně navýšit náklady. „Statutární orgány pravidelně komunikují s orgány veřejné správy, se všemi členy SVJ, ale i dalšími institucemi. Pokud by byla zavedena povinnost posílat úřední dokumenty pouze skrze datovou schránku, očekáváme, že by se tyto úkony značně prodražily, a to v rádech tisíců korun ročně,“ obává se Jan Vysloužil, předseda Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD), který zastřešuje i SVJ.

### **Datovou schránku si musíte hlídat**

Většina dokumentů se navíc považuje za doručené do deseti dnů i v případě, že si je z datové schránky nikdo nevyzvedne. Existuje však možnost nastavit notifikační e-mail nebo SMS zprávu, která přijde na tři koruny. Nevýhodou datových schránek je automatické mazání přijatých zpráv, které zde zůstanou uložené maximálně devadesát dní.

### **Co je povinné podávat přes datovou schránku? Nesplnění přinese pokutu**

SVJ se zavazuje například činit podání vůči určitým orgánům skrze datovou schránku, čímž se vystavuje riziku pokut. Například u SVJ majících povinnost podat daňové přiznání – pokud přes datovou schránku podání neučiní, může být SVJ udělena pokuta až do výše 50 tisíc Kč. SVJ navíc může disponovat pouze jednou datovou schránkou, a vždy tak musí být pověřená osoba, která dokumenty roztřídí a rozešle k rukám zodpovědné osoby. V případě SVJ se jedná o statutární orgán, který může přístup do datové schránky poskytnout tzv. pověřené osobě. „Již nyní se až 15 % SVJ potýká s chybějícím vedením, přičemž bez řádně zvolených statutárních orgánů hrozí pořádková pokuta až 100 tisíc Kč. Další povinnost tomuto trendu neprospěje,“ říká Jan Vysloužil.

Datové schránky jsou dle něj navíc mnohdy problematické i v případech, kdy jsou statutární orgány obsazeny, neboť ve spoustě případů jde o lidi v pozdějším důchodovém věku. „Je třeba si uvědomit, že množství povinností SVJ i bytových družstev neustále roste, orientovat se ve všech novinkách a systémech tak začíná být náročnější i pro ty technologicky zdatnější,“ doplňuje Vysloužil.

## **11. Různé**

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

- Dále připomínáme, že 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

### **Přílohy:**

1. Výkaz domu za období 01 – 12. 2021.
2. Vyúčtování zálohových plateb - období 01–12. 2021.
3. Pro SVJ a BD rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce k 31.12.2021.
4. Návrh novely stanov SBDO Jičín.
5. Návrh novely domovního řádu SBDO Jičín (pouze pro družstevní samosprávy).
6. Pro samosprávy tiskopis pro oznámení o volbě výboru samosprávy domu (popř. pouze předsedy samosprávy) a delegáta na shromáždění delegátů (popř. náhradníka delegáta).
7. Pro členská SVJ tiskopis o volbě delegáta na shromáždění delegátů (popř. náhradníka delegáta).