

V Jičíně dne 22. března 2023

Informace pro samosprávy, SVJ a BD

1. Členská schůze samospráv - shromáždění vlastníků

Představenstvo SBDO Jičín projednávalo na svém zasedání konaném 22. března 2023 výsledky hospodaření SBDO Jičín za rok 2022 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 2022. 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:

- Výkaz domu (za období 01 – 12. 2022). 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 31.12.2022
 - Statistické údaje.
- Pro SVJ a BD rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce k 31.12.2022.
- Vyúčtování zálohových plateb pro období 01–12. 2022. 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).

2. Hospodaření družstva v roce 2022

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 2023 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 2022, rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha k účetní závěrce SBDO Jičín k 31.12.2022) jsou jako obvykle k nahlédnutí na střediscích družstva.

3. Změna výše záloh za služby spojené s užíváním bytu

Vzhledem ke skutečnosti, že v této chvíli neznáme ceny tepla, teplé vody a elektřiny pro společné prostory od našich dodavatelů pro rok 2024, nebudeme od 1. července 2023 měnit plošně zálohové platby, ale ani ostatní platby za služby spojené s užíváním bytu. Změny v zálohových platbách provedeme pouze v jednotlivých případech na základě vyúčtování zúčtovacího období 2022, nebo na základě individuálního požadavku za strany uživatelů či vlastníků bytů.

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.

K plošné změně záloh za služby spojené s užíváním bytu přistoupíme od ledna 2024.

4. Odvody a daňové povinnosti při pobírání odměny v SVJ, příjmy malého rozsahu

Výkon volené funkce nelze vykonávat na dohodu o provedení práce

Výkon volené funkce předsedy společenství ani člena výboru nelze vykonávat na základě dohody o provedení práce. Jedná se o volenou funkci, která je vykonávána v případě SVJ dle zákona č. 89/2012 Sb. Dohoda o provedení práce je upravena zákoníkem práce a nemůže být použita na výkon volené funkce statutárního či kontrolního orgánu SVJ.

Zdanění příjmu malého rozsahu, tj. hrubého příjmu nepřesahujícího 4000 Kč měsíčně

Zdanění příjmů malého rozsahu je prováděno srážkovou daní ve výši 15%. Srážková daň je **konečná** a příjemce takto zdaněného příjmu není povinen v případě souběhu příjmů od dalšího zaměstnavatele nebo v případě příjmů z podnikání či pronájmu podávat daňové přiznání po skončení kalendářního roku.

Pro rok 2023 jde o částku nepřesahující 4000 Kč hrubého měsíčně

Podmínkou pro uplatnění srážkové daně je, že příjemce odměny **nepodepsal prohlášení ke slevě na dani**, tj. neučinil prohlášení k dani podle § 38k odst. 4,5 nebo 7 zákona o dani z příjmů (známo jako růžový papír).

Zdravotní a sociální pojištění u příjmů malého rozsahu pro rok 2023

V případě odměny členů volených orgánů SVJ je potřeba zdravotní pojištění odvést bez ohledu na výši odměny do 3999 Kč. Sociální pojištění se odvádí až v případě, pokud odměna dosáhne částky alespoň 4000 Kč v daném měsíci včetně.

Zdravotní pojištění činí celkem 13,5 % z toho 1/3 hradí zaměstnanec – funkcionář SVJ, 2/3 zaměstnavatel, tj. SVJ a bude hrazeno z DZ. Sociální pojištění 25 % odvádí zaměstnavatel, 6,5 % odvádí zaměstnanec

5. Situace v cenách energií

Na rozdíl od předchozích let v této chvíli neznáme ceny tepla, teplé vody a elektřiny pro společné prostory pro rok 2024. Dle všech dostupných indicií lze však předpokládat významné změny. Z tohoto důvodu předkládáme SVJ a samosprávám níže uvedené obecné informace a opakovaně ceny energií v roce 2023.

V Jičíně by cena tepla a teplé vody měla oproti letošní ceně mírně klesnout. Důvodem by měl být levnější nákup plynu dodavatelem energií, tzn. Správou nemovitostí Města Jičín a.s.

V případě Nové Paky a Hořic je situace opačná. Dodavatelům energií, tzn. Termo Real s.r.o. Nová Paka, Městská energetická Hořice s.r.o., končí fixace ceny plynu v roce 2023 a pro rok 2024 budou kupovat plyn za cenu vyšší, než tomu bylo doposud. Z tohoto důvodu lze reálně předpokládat výrazné zvýšení ceny ve srovnání s letošními cenami.

V případě kotelny pana Čížka v Hořicích by dle odhadů pana Čížka měly ceny zůstat na letošní úrovni či mírně klesnout.

Cenu elektřiny pro společné prostory ve všech domech mělo družstvo fixovanou ještě pro letošní rok, ale pro rok 2024 tomu tak již není. Proto lze očekávat výrazné zvýšení ceny.

Cenu plynu pro domovní kotelny pro rok 2024 má družstvo ještě fixovanou a to ve výši 730 Kč/MWh, tzn., že cena tepla vyrobeného v domovních kotelnách se mírně zvýší, a sice z 330 Kč/Gj v roce 2023 na cca 470 Kč/GJ.

Ceny energií v roce 2023.

	Jičín	Nová Paka	Hořice	Hořice kotelna Čížek
Cena tepla 2023	1 532 Kč/GJ	440 Kč/GJ	480 Kč/GJ	1 097 Kč/GJ
Cena TUV 2023	1 274 Kč/GJ	382 Kč/GJ	480 Kč/GJ	772 Kč/GJ
Cena plynu pro domovní kotelny 2023			512 Kč/MWh,	teplo 330 Kč/GJ (fixace ceny)
Cena plynu pro domovní kotelny 2024			730 Kč/MWh,	teplo 470 Kč/GJ (fixace ceny)
Cena elektřiny pro společné prostory v domech:			rok 2023	1 575 Kč/MWh (fixace ceny)

6. Informace o možných opatřeních ke snížení energetické náročnosti bytových domů

Představenstvo družstva projednalo soubor opatření, jejichž cílem má být snížení energetické náročnosti družstvem spravovaných bytových domů. Jedná se zejména o možnost instalace fotovoltaických elektráren pro bytové domy pro výrobu energie pro vlastní spotřebu, ohřev vody a vytápění s uložením energie do fyzické popř. virtuální baterie. Dále o instalaci tepelných čerpadel pro ohřev TV či výrobu tepla. Proveditelnost opatření je ověřena konzultacemi s technickými zástupci firem a písemnými návrhy na řešení s cenovými nabídkami. Informace v níže uvedené tabulce jsou míněny v obecné rovině. Pro konkrétní dům musí být zpracována studie vždy dle jeho konkrétních parametrů.

Opatření:

Vhodné pro:

Zateplení domu (střecha, obvodový plášť, okna)	Všechny nezateplené popř. jen částečně zateplené bytové domy
Instalace fotovoltaické elektrárny (pro dodávku el. energie na centrální ohřev vody prostřednictvím tepelného čerpadla)	Bytové domy s centrální dodávkou TUV (domovní kotelny popř. dodávka z jiného centrálního zdroje)
Instalace fotovoltaické elektrárny (pro dodávku el. energie na centrální vytápění prostřednictvím tepelného čerpadla)	Bytové domy s centrálním vytápěním (domovní kotelny popř. dodávka z jiného centrálního zdroje)
Instalace fotovoltaické elektrárny (pro dodávku el. energie na centrální vytápění a ohřev vody prostřednictvím tepelného čerpadla)	Bytové domy s centrálním vytápěním a dodávkou TUV (domovní kotelny popř. dodávka z jiného centrálního zdroje)
Instalace fotovoltaické elektrárny (pro dodávku elektrické energie do společných prostor domu a do jednotlivých bytových a nebytových jednotek v domě)	Pro všechny bytové domy

7. Povinné soláry, rekonstrukce, zateplení. Europoslanci mění pravidla pro budovy

(Zdroj: www.idnes.cz)

Evropský parlament dne 14.3.2023 schválili významné změny týkající se budov. Majitelé domů a bytů budou muset do deseti let výrazně snížit jejich energetickou náročnost, a to podle kategorií, které si určí členské země. V podmínkách našeho družstva se nás netýká nařízení pro nové budovy, které od roku 2028 budou muset být projektovány a stavěny s nulovými emisemi a povinně nainstalovanými solárními panely. Renovace a zateplení se budou platit z evropských dotací.

Náš stát bude muset v dohledné době vytvořit vlastní legislativu, která bude odpovídat evropským cílům. O vývoji české legislativy Vás budeme informovat. K naplnění cílů povede zateplování, rekonstrukce a využívání nových technologií, jako jsou tepelná čerpadla nebo solární panely, které se od roku 2032 budou dávat na byty a domy povinně při každé větší renovaci.

Téměř na každé poradě Vás informujeme o stále aktuálním dotačním programu „Nová zelená úsporám“, který vyhlásilo Ministerstvo životního prostředí společně se Státním fondem životního prostředí. Hlavním cílem programu je snížení energetické náročnosti budov. Tento dotační program SVJ a samosprávy družstva využívají. V návaznosti na výše uvedené družstvo projednává s bankou možnost výhodných úvěrů pro domy ve správě družstva

8. Zákon č. 424/2022 Sb.

jenž 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.

Nejdůležitější změny a doplnění:

V § 2 odstavce 2 a 3 znějí:

„(2) Dálkově odečitatelným měřidlem se pro účely tohoto zákona rozumí takové měřidlo podle zákona o metrologii, pro které k provedení odečtu není nutný přístup do jednotlivých bytů nebo nebytových prostor, s výjimkou takového měřidla podle zákona o metrologii, které bylo instalováno před 1. lednem 2022 a není nastaveno na dálkový odečet minimálně v měsíčním intervalu.

(3) Dálkově odečitatelným zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění se pro účely tohoto zákona rozumí takové zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, pro které k provedení odečtu není nutný přístup do jednotlivých bytů nebo nebytových prostor, s výjimkou takového zařízení, které bylo instalováno před 1. lednem 2022 a není nastaveno na dálkový odečet minimálně v měsíčním intervalu“.

V § 7 se na konci odstavce 3 doplňují věty „Vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku. Splatnost nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku.“.

Za § 8 se vkládají nové § 8a a 8b, které včetně nadpisů znějí:

„§ 8a Pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody

(1) Jsou-li instalována dálkově odečitatelná měřidla měřící spotřebu tepla nebo dálkově odečitatelná zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, doručuje poskytovatel služeb příjemci služeb informace o jeho zjištěné spotřebě tepla. Neujedná-li poskytovatel služeb s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě jinak, nebo nerozhodne-li jinak družstvo, nebo společenství, poskytuje se informace o zjištěné spotřebě tepla za období kalendářního měsíce a poskytovatel služeb ji doručuje příjemci služeb do konce následujícího kalendářního měsíce. Nelze však ujednat ani rozhodnout, že se informace o zjištěné spotřebě tepla bude poskytovat za období delší než 1 měsíc, s výjimkou ujednání nebo rozhodnutí, že se poskytuje za období od počátku zúčtovacího období do konce právě uplynulého kalendářního měsíce. Dále nelze ujednat ani rozhodnout, že poskytovatel služeb bude doručovat příjemci služeb informaci o jeho zjištěné spotřebě tepla později než do 25 pracovních dnů od konce období, za které se tato informace poskytuje.

(2) Jsou-li instalována dálkově odečitatelná měřidla měřící spotřebu společně připravované teplé vody, doručuje poskytovatel služeb příjemci služeb informace o jeho spotřebě společně připravované teplé vody. Neujedná-li poskytovatel služeb s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě jinak, nebo nerozhodne-li jinak družstvo, nebo společenství, poskytuje se informace o spotřebě společně připravované teplé vody za období kalendářního měsíce a poskytovatel služeb ji doručuje příjemci služeb do konce následujícího kalendářního měsíce. Nelze však ujednat ani rozhodnout, že se informace o spotřebě společně připravované teplé vody bude poskytovat za období delší než 1 měsíc, s výjimkou ujednání nebo rozhodnutí, že se poskytuje za období od počátku zúčtovacího období do konce právě uplynulého kalendářního měsíce. Dále nelze ujednat ani rozhodnout, že poskytovatel služeb bude doručovat příjemci služeb informaci o jeho spotřebě společně připravované teplé vody později než do 25 pracovních dnů od konce období, za které se tato informace poskytuje.

(5) Povinnost podle odstavce 1 nebo 2 se považuje za splněnou, pokud poskytovatel služeb zpřístupní příjemci služeb informace o jeho spotřebě způsobem umožňujícím dálkový přístup a o tomto zpřístupnění příjemce služeb prokazatelně vyrozumí. Příjemce služeb však může písemně požádat poskytovatele služeb o zasílání informací o spotřebě v listinné podobě po dobu aktuálního zúčtovacího období. V takovém případě je příjemce služeb povinen uhradit náklady s tím spojené a poskytovatel služeb může žádat zálohu na úhradu těchto nákladů.

§ 8b Informování poskytovatele energetických služeb

(1) Na základě písemné žádosti příjemce služeb poskytovatel služeb doručí poskytovateli energetických služeb podle zákona o hospodaření energií, kterého příjemce služeb ve své žádosti určí, vyúčtování příjemce služeb z posledních 3 let a informace o jeho zjištěné spotřebě tepla a spotřebě společně připravované teplé vody z posledních 3 let, jsou-li dostupné.

(2) Povinnost podle odstavce 1 se považuje za splněnou, pokud poskytovatel služeb zpřístupní poskytovateli energetických služeb podle zákona o hospodaření energií určenému příjemcem služeb tato vyúčtování a informace způsobem umožňujícím dálkový přístup a o tomto zpřístupnění poskytovatele energetických služeb podle zákona o hospodaření energií vyrozumí.“.

Účinnost:

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2023, s výjimkou ustanovení čl. I bodu 3 a bodu 11, pokud jde o § 8a, která nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2024, a s výjimkou ustanovení čl. I bodu 4, které nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2027.

9. Informační portál Techem

Opakovaně informujeme všechny dotčené příjemce služeb (dodávané teplo a teplá voda) o zřízení informačního portálu firmy Techem s.r.o. Portál funguje a byl zdarma v provozu celý rok 2022.

Zřízením portálu byla splněna povinnost poskytovatele služeb pravidelně informovat příjemce služeb o spotřebě tepla na vytápění a teplé vody. Tato povinnost je ustanovena v §8a, zákona 424/2022 Sb., viz. výše.

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 kartu 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. Všechny platby jsou hrazeny firmě Techem s.r.o.

10. Různé

- Tradičně připomínáme uživatelům bytů s nainstalovanými termoregulačními ventily, aby po skončení dodávky tepla tyto hlavice ventilů nastavili do polohy „maximálního otevření“.
- Družstvo stále nabízí instalatérské, elektroinstalační a malířské práce. Provádíme kompletní rekonstrukce bytových jader. Informace na tel. číslech: 774 430 106, 775 356 694, e-mail: rudolf@sbdojicin.cz, elis@sbdojicin.cz .
- 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) pod odkazem „Formuláře“.

Představenstvo SBDO Jičín

Přílohy:

1. Výkaz domu za období 01 – 12. 2022.
2. Vyúčtování zálohových plateb - období 01–12. 2022.
3. Pro SVJ a BD rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce k 31.12.2022.