



Stavební bytové družstvo Vsetín

Štěpánská 967, 755 01 Vsetín

TEL: 571 499 511, e-mail: info@sbdvsetin.cz, www.sbdvsetin.cz

Informace č. 3/2019

pro samosprávy domů, garáží a společenství vlastníků

1. Aktiv předsedů výborů samospráv

Aktiv se uskutečnil v úterý 19. března v zasedací místnosti Městského úřadu ve Vsetíně za účasti 39 předsedů výborů samospráv bytových domů, garáží a 6 předsedů výborů SVJ. Programově byl zaměřen na prezentaci firem zabývajících se bezkontaktním odemykáním hlavních vstupních dveří.

Pozornost byla věnována taky harmonogramu výměn vodoměrů a ITN v roce 2019, přechodu na síť DVB-T2, výsledku kontroly Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje, návrhům směrnic pro shromáždění delegátů a zajištění voleb do orgánů družstva v roce 2019.

2. Shromáždění delegátů

Shromáždění delegátů se uskuteční v úterý **4. června 2019** v 15.00 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu Vsetín. Pozvánky obdrží delegáti spolu s podkladovými materiály.

3. Hospodaření domů v roce 2018

Všechny samosprávy obdrží v příloze formulář „Čerpání a tvorba DZODI domu za období 1-12/2018“ což jsou výsledky hospodaření domu v roce 2018, se kterými musí seznámit samosprávu na členských schůzích. V případě nejasností mohou výsledky předsedové výborů konzultovat se zaměstnankyněmi oddělení financování a majetku.

4. Volby do orgánů v roce 2019

Rok 2019 je rokem volebním, proto musíme zvolit nové výbory samospráv, představenstvo a kontrolní komisi. Žádáme předsedy výborů samospráv, aby při konání členských schůzí postupovali dle vzorového zápisu členských schůzí pro rok 2019 a zvolili nové výbory samospráv, popř. předsedy samospráv, delegáty a náhradníky shromáždění delegátů, kandidáty do představenstva a kontrolní komise. **Delegáty shromáždění delegátů a jejich náhradníky zvolte opravdu pouze v těch případech, že se tito budou po dobu pěti let zúčastňovat shromáždění delegátů.**

Ke dni 31. 3. na správu družstva byl nahlášen pouze jeden kandidát do představenstva a kontrolní komise. Termín pro nahlášení kandidátů ze samospráv je **30. duben**.

5. Zaslání účetní závěrky SVJ do sbírky listin veřejného rejstříku

Správa družstva začíná společenstvím posílat řádné účetní závěrky za rok 2018, které musí společenství schválit na shromáždění společenství. Taktéž musí schválit rozpočty na rok 2019. Předsedové, kteří budou mít problémy se stavením rozpočtu, mohou využít konzultace se svou finanční účetní.

Povinnost zveřejnit účetní závěrku vyplývá z ustanovení z. č. 563/1991 Sb. o účetnictví. Účetní závěrku je třeba zveřejnit nejpozději do 12 měsíců od rozvahového dne. Při nesplnění povinnosti účetní závěrku zveřejnit hrozí pořádková pokuta 100 000 Kč.

Pokud SVJ **vlastní datovou schránku**, je nejjednodušší způsob závěrku naskenovanou i s podpisy statutárního orgánu zaslat Krajským soudem v Ostravě prostřednictvím datové schránky. Do předmětu zprávy stačí napsat účetní závěrka k založení do sbírky listin. Krajský soud bez nutnosti dalšího závěrku automaticky uloží do sbírky listin během několika dní. Rozvahu, výkaz zisku a ztráty (pokud zveřejňujete) a přílohu, můžete naskenovat do jednoho souboru s označením účetní závěrka.

Pokud **datovou schránku SVJ nevládní**, závěrku odešlete na Krajský soud poštou s žádostí o založení závěrky do sbírky listin, která bude podepsána statutárním orgánem a k žádosti bude závěrka přiložena v elektronické podobě na CD nebo jiném nosiči dat. Závěrku nelze podat v tištěné papírové podobě.

SVJ, která mají zájem o zaslání účetní závěrky do sbírky listin **prostřednictvím správce**, se mohou obrátit na svou finanční účetní. Tento úkon bude zpoplatněn částkou 250 Kč.

6. Převod dluhů vlastníků při založení SVJ s právní subjektivitou

Ke dni **28. 2. 2019** v bytových domech, kde dosud nebylo založeno společenství vlastníků, dlužilo 5 vlastníků částku rovnou či vyšší než dvouměsíční předpis plateb v celkové výši **160.036 Kč**. Další

informace k dluhům jsou uvedeny v tabulce. Nedoplatek vyúčtování služeb za rok 2015 až 2017 v celkové výši **18 806 Kč** neuhradili 4 vlastníci, přičemž dva z nich jsou v konkurzu a pohledávky za nimi byly přihlášeny do insolvenčního řízení, u dalších dvou podán návrh k soudu na vydání platebního rozkazu. Tabulka pohledávek za vlastníky je přílohou těchto informací u těch domů, které takovou pohledávku za vlastníkem mají.

Při zakládání společenství vlastníků s právní subjektivitou jsou tyto pohledávky součástí hospodaření bytového domu, jsou součástí předávacího protokolu a přechází na společenství vlastníků. Všichni vlastníci v domě musí dluhy uhradit v případě jejich nedobytnosti. O ručení vlastníků za dluhy společenství hovoří ustanovení § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v odstavci 2:

Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

7. Korekce spotřeby teplé a studené vody v roce 2018

Obdobně jako v minulém roce se v souvislosti s vyúčtováním zálohových plateb zabývala technická komise představenstva SBD vývojem korekcí na spotřebu teplé a studené vody v našich domech.

Korekce vzniká rozdílem náměrů bytových vodoměrů a patního fakturačního vodoměru a neměla by přesahovat 20 % (korekční koeficient vyšší než 1,2).

U teplé vody překročil mezní korekci dům Tichá 1790, kde byla příčinou 32% korekce havárie na rozvodech TV a uniklé množství teplé vody je řešeno jako škodní událost s pojišťovnou. Korekce teplé vody v domech v naší správě dosahuje průměrné hodnoty 1,01.

V případě měření spotřeby studené vody činí průměrná korekce 1,057 a maximální korekční koeficient byl překročen u 9 domů. Z těchto je 1 dům (Jablůnka 397), kde jsou vodoměry na studenou vodu osazeny pouze částečně a v bytech bez vodoměru je spotřeba studené vody určována dle nahlášeného počtu osob a měrných čísel spotřeby vody. Nepříjemné je, že u více domů se překročení korekce opakuje. Jedná se o domy Těšíkov 1488-1489, Bratří Hlaviců 122 a 146. Dalšími domy, kde byla překročena korekce 20% jsou Bratří Hlaviců 90, Rokytnice 404, Jasenická 1796 (2.vchod), Stará cesta 1787 a Karolinka 548.

Technická komise doporučuje, aby se samosprávy uvedených domů ve spolupráci s technikou domů zabývali možnými příčinami překročení a možnostmi nápravy. Bližší vysvětlení samosprávám domů poskytne vedoucí oddělení správy informačního systému a nájmu Ing. Pavel Trubelík, tel. 571 499 515.

8. Měrná spotřeba tepla v roce 2018

Pro srovnání měrné spotřeby tepla domů s centrálním zásobováním tepla a domů s plynovými kotelny mají výbory samospráv a SVJ přiložený k Informacím srovnávací tabulku hodnot.

9. Program IROP a Bytový dům bez bariér

Zapojení domů do projektu **IROP**:

SVJ Brí. Hlaviců 88 - rozpočet 7,3 mil. Kč. Zateplení fasády, rekonstrukce lodžii včetně zasklení (Dreksler s.r.o.) Stavba je dokončena. Zažádáno o kolaudaci.

SVJ Sychrov 57 - rozpočet 7,8 mil. Kč. Zateplení obálky domu, rekonstrukce lodžii (STRAUB s.r.o.). Stavebního povolení bylo vydáno a z důvodu odvolání nenabylo právní moci.

SVJ Dolní Jasenka 769-771 – rozpočet 11 mil. Kč. Celková rekonstrukce domu - zateplení, rekonstrukce ploché střechy, rekonstrukce lodžii, úprava vstupů (Heryán Reconstructions). Probíhá instalace zateplovacího systému východní strany domu.

SVJ Okružní 459 – rozpočet 5,8 mil. Kč. Zateplení fasády, rekonstrukce ploché střechy, lodžii (Heryán Reconstructions, s.r.o.). Stavba byla zahájena, probíhá montáž lešení.

Zapojení domů do projektu **Bytový dům bez bariér**:

SVJ U Huti 1837 - rozpočet 1,3 mil. Kč. Instalace nového výtahu (Výtahy Vsetín s.r.o.). Výtah je ve zkušebním provozu.

10. Rozbor hospodaření domovních plynových kotelen

Oddělení správy informačního systému a nájmu provedlo rozbor ekonomiky provozu domovních plynových kotelen. Rozbor ukázal, že rozdíly v ceně tepla u těchto lokálních kotelen jsou ovlivněny technickým stavem domu, poměrem odebraného plynu a ostatních nákladů (kontroly, revize, servis, náklady na obsluhu). Ceny za výrobu tepla se v jednotlivých kotelnách pohybují od 334,- Kč/GJ do 376,- Kč/GJ.

Důležité je dodržení limitu měrné spotřeby tepla na 1 m² podlahové plochy bytů, který dle ustanovení vyhlášky č. 194/2007 Sb. má činit méně než 0,47 GJ/m² a v roce 2018 nebyl překročen.

Bližší vysvětlení samosprávám domů poskytne vedoucí oddělení správy informačního systému a nájmu Ing. Pavel Trubelík, tel. 571 499 515.

Číslo popisné	1169	1823	1231	726-8	278-9	301-384
Počet bytů	36	16	38	51	24	40
Plocha bytů v m ²	1850	1113,6	2379,1	3255,4	1282,4	2484
GJ celkem	865,085	340,582	747,928	1432,041	482,098	1485,823
GJ otop	649,335	236,182	747,928	927,226	302,651	1134,523
GJ TUV	215,75	104,4	0	504,815	179,447	351,3
Kč celkem	295 203	126 533	250 001	534 989	181 171	507 944
Kč otop	221 580	87 746	250 001	346 398	113 735	387 849
Kč TUV	73 623	38 787	0	188 591	67 436	120 095
Kč / GJ	341	372	334	374	376	342
Měrné teplo GJ/m ²	0,351	0,212	0,314	0,285	0,236	0,457

11. Stav přechodu pozemního televizního vysílání na síť DVB-T2

Stávající vysílání DVB-T bude **ukončeno až ke dni 30. 6. 2020.**

Technický úsek provádí zhodnocení stavu technických zařízení pro příjem televizního signálu DBV T-2 v bytových domech na vesnicích. Ve spolupráci s uvedenými firmami bude zpracován harmonogram a rozsah instalací technických zařízení pro příjem signálu DBV T-2.

12. Výměny vodoměrů a indikátorů topných nákladů (ITN)

Od 1. dubna do 6. června 2019 budou v bytových domech probíhat výměny vodoměrů SV a TV, kterým končí platnost v roce 2019. U domů, které využily nabídky firmy TECHEM s.r.o. a schválily výměny s osazením rádiových modulů pro dálkový přenos dat, budou tyto kapsle osazeny rádiovými moduly. Výměnu bude provádět firma Topmont Vsetín, s.r.o. Přesné termíny výměn vodoměrů pro samosprávy a společenství vlastníků zajistí technici domů 10 dní před výměnou vyvěšením organizačních pokynů pro nájemníky na nástěnce domu.

13. Vyúčtování záloh na služby za rok 2018

Vyúčtování záloh na služby za rok 2018 si mohou vyzvednout předsedové výborů samospráv domů ve Vsetíně u techniků domů **ve středu 17. dubna**, u kterých je budou mít připraveny v obálkách.

Nevyzvednuté obálky rozvezou do konce týdne technici. Vesnickým domům budou tato vyúčtování zaslána poštou.

14. Příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi domu

Příjmem společenství vlastníků, jako právního subjektu, nejsou dle ustanovení § 16, odst. 2 nař. vlády č. 366/2013 Sb. příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi. Příjem z nájmu společných částí domu je **příjem každého vlastníka jednotky** ve výši částky dle jejich spoluvlastnických podílů z celkového příjmu. Nelze tedy tento příjem převést automaticky do DZODI, a to ani, kdyby si to shromáždění vlastníků odsouhlasilo. Bylo by to obcházení daňových předpisů.

Každý vlastník je povinen splnit si svou daňovou povinnost k dani z příjmu dle ustanovení § 9 zák. č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Znamená to, že ten, kdo podává daňové přiznání (zaměstnanec, OSVČ, rentiér, apod.) musí ten svůj podíl na příjmu z nájmu společných částí domu zanést do daňového přiznání (příjem z nájmu za rok 2018 do daňového přiznání za rok 2018) a zdanit.

U domů, kde je spoluvlastníkem i Stavební bytové družstvo, musí SVJ zaslat podíl SBD na příjmu plynoucím z nakládání se společnými částmi domu ve výši spoluvlastnického podílu SBD na účet družstva. SBD následně tento podíl zaúčtuje do výnosů a zdaňuje. Tento způsob družstvo uplatňuje u všech společenství vlastníků s právní subjektivitou.

15. Přejít na bezhotovostní platby

V příloze je tisk „Přejít na bezhotovostní platby.“ Předsedové výborů samospráv je zveřejní na nástěnce samosprávy.