

Zápis
z porady předsedů a pověřených členů samospráv a zástupců 4 bj. ve vlastnictví
ve správě Stavebního bytového družstva Třebíč, konané dne 11.4.2018

Účast: na poradu bylo pozváno 52 zástupců SA - účast 37 zástupců SA, tj. 71 %
na poradu bylo pozváno 35 zástupců 4bj ve vlastnictví - účast 6 zástupců, tj. 14 %

Program:

1. Zahájení
2. Hospodaření SBD Třebíč
3. Stavby DZ, stavby pohledávek
4. Vyúčtování služeb 2017, přepočty úhrad za užívání bytů od 1.7.2018
5. Různé: ochrana osobních údajů po 25.5.2018 - GDPR, informační portál G5i, organizační záležitosti družstva, opravy bytových domů,
6. Závěr

K bodu 1: Zahájení

Poradu předsedů zahájil předseda představenstva družstva p. Miloslav Peštál. Přivítal přítomné zástupce domů a zástupce SBD Třebíč. Program jednání obdrželi všichni na pozvánkách.

K bodu 2: Hospodaření SBD Třebíč za rok 2017

Hlavní činnosti:

- Správa vlastního bytového fondu
- Správa pro 183 společenství vlastníků jednotek
- Provoz areálu Hrotovická
- Provoz ubytovny – Revoluční
- Zajišťování služeb spojených s bydlením
- Realitní činnost

Audit prováděl Ing. Zdeněk Jaroš. Nepovinný audit proběhl v prosinci 2017 a březnu 2018, byl ukončen dne 27.3.2018 - nebyly zjištěny nedostatky.

Hospodaření družstva k 31.12.2017

Plánovaný zisk za družstvo	270 000,00 Kč
Skutečnost před zdaněním	539 722,28 Kč
Daň z příjmů právnických osob	181 500,00 Kč
Zisk po zdanění	358 222,28 Kč

Návrh na rozdělení zisku:

40% do statutárního fondu	214 933,00 Kč
60% do sociálního fondu	143 289,28 Kč

Výnosy zaúčtované na bytové domy:

Pronájmy společných částí	282 789,28 Kč
Úroky z vnitropůjček	110 195,00 Kč
Celkem	392 984,28 Kč

Závazky, dotace

	1.1.2017	31.12.2017
Dlouhodobá záloha	55 537 839 Kč	54 295 249 Kč
Úvěry na pořízení domů	10 877 662 Kč	9 534 544 Kč
Úvěry na revitalizaci	145 294 601 Kč	122 252 616 Kč
Dotace Panel		4 729 648 Kč
Dotace BD BB – výtahy		5 070 402 Kč

Majetek v pořizovacích cenách

	1.1.2017	31.12.2017
Software	869 166 Kč	1 391 796 Kč
Stavby a byty	413 451 896 Kč	402 056 312 Kč
Pozemky	5 434 640 Kč	5 251 203 Kč
Movité věci	4 500 247 Kč	4 271 760 Kč

K bodu 3: Stav DZ, stavy pohledávek

3.1. DZ

Stav k 1.1.2017	55 537 839 Kč
Tvorba	35 877 870 Kč
Čerpání	37 120 460 Kč
Stav k 31.12.2017	54 295 249 Kč

3.2 Poskytnuté úvěry na revitalizaci

Celková výše revitalizačních úvěrů k 31.12. 2017 činí 122 252 616 Kč.

Konec fixace úrokové sazby v roce 2018:

- 104 Benešova 402-5
- 120 Mírová 587
- 152 Dukovanská 756-62
- 600 J. Haška 667
- 607 M. Majerové 720-22
- 609 Fr. Hrubína 738
- 611 Fr. Hrubína 739
- 617 Na Svahu 908
- 627 Energetiků 994
- 635 Novodvorská 1065-6
- 641 Novodvorská 1077
- 642 Novodvorská 1092

Možnosti doplacení úvěru

- Při převodu bytu do vlastnictví – povinnost
- Při prodeji bytu ve vlastnictví – možnost
- V případě skončení fixace úrokové sazby
- Zástupci výše uvedených domů, kde končí v letošním roce fixace úrokové sazby, budou písemně informováni o možnosti doplatku úvěru jednotlivými vlastníky a nájemci bytů. Současně bude předána výše event. doplatku za jednotlivé byty.

Dotace z programu Panel

- Pokud přijatá dotace překročí zaplacené úroky, SFRB výplatu dotace pozastaví
- Refinancování úvěru – musí být dodrženy stanovené podmínky, aby nedošlo k zastavení výplaty dotace
- Nový úvěr nesmí být vyšší než zůstatek původního úvěru

3.3 Pohledávky k 31.12.2017

Roční předpis nájemného a úhrad od vlastníků	88 052 621 Kč	
Pohledávky	711 293 Kč	
Suma pohledávek nad 20 000,- Kč	396 935 Kč	(počet dlužníků: 5)

Na pohledávky vlastníků a nájemců bytů bylo z přeplatků při vyúčtování služeb uhrazeno 206 725 Kč.

Postup vymáhání pohledávek

- Upomínky
- Platební rozkazy
- Vyloučení (člen nájemce)
- Exekuce
- Zákon č. 291/2017 Sb. – novela zákona 99/1963 Sb., občanský soudní řád, zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení – insolvenční zákon, zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti – exekuční řád a zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, vše v platném znění.

K bodu 4: Vyúčtování topné sezóny 2017, přepočty nájemného od 1.7.2018

4.1 Celkový přehled nákladů v tis. Kč

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Vytápění	37 125	37 064	34 489	35 563	44 646	44 253
Teplá voda	29 772	30 663	30 477	30 516	28 958	29 057
Studená voda	23 199	23 378	23 010	22 496	22 772	21 703
El. spol.prostor	2 612	2 485	2 427	2 639	3 182	3 619
Výtahy	1 685	1 674	1 707	1 680	1 735	1 803
Úklid	1 588	685	32			

Porovnání nákladů 2017/2016

- Náklady jsou srovnatelné jako v roce 2016, narůstá zájem o úklid společných částí domů dodavatelskou firmou
- Tabulky s náklady pro jednotlivé bytové domy jsou zveřejněny na webových stránkách družstva

4.2 Termíny:

- Dle § 7 zákona 67/2013 Sb., musí poskytovatel služeb doručit vyúčtování příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (30.4. násl. roku).
- Předání vyúčtování na bytové domy 23. 4. 2018
- Připomínky k vyúčtování do 23. 5. 2018
- Odeslání přeplatků do 15. 6. 2018
- Úhrada nedoplatků do 31. 7. 2018

4.3 Přepočty nájemného a úhrad od vlastníků k 1. 7. 2018

- Plošné přepočty se nebudou provádět
- Zvýšení záloh u bytů, kde byly nedoplatky
- Individuální změny záloh dle požadavku vlastníků – změny projednávat do 10. dne v měsíci na následující měsíc

4.6 Změny paušální plateb a ceny médií roce 2018 pro domy ve správě SBD Třebíč

Vodné a stočné

(včetně 15% DPH)

od 1.1.2018 90,68 Kč/m³ (2017 - 88,37 Kč/m³)

Zemní plyn

Domovní kotelny

Cena plynu maloodběr 6.000 – 60.000 m³ za rok

od 1.1.2018 436,93 Kč/MWh (2017 - 448 Kč/MWh) bez DPH

(přepočítáno z MWh na m³ ZP)

Cena (včetně DPH 15%)

Od 1.1.2018 cena 6,80 Kč/m³ poplatky 1,16 Kč/m³

Tepelná energie

(cena včetně DPH 15 %)

CZT Třebíč

od 1.1.2018 497,95 Kč/GJ (2017 – 491,10 Kč/GJ)

CZT Náměšť nad Oslavou

od 1.1.2018 618,93 Kč/GJ (2017 – 567,69 Kč/GJ)

Elektrická energie

(bez DPH)

od 1.1.2018 1099 Kč/MWh (2017 - 795 Kč/MWh)

K bodu 5: Různé: ochrana osobních údajů po 25.5.2018 – GDPR, informační portál G5i, organizační záležitosti družstva, opravy bytových domů, ostatní

5.1 Ochrana osobních údajů po 25.5.2018 – GDPR

Dnem 25.5.2018 nabude účinnosti „Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (obecné nařízení o ochraně osobních údajů - GDPR)“. Cílem „Nařízení“ je přizpůsobení právního rámce ochrany osobních údajů dnešní době, dosažení větší jednoty právního rámce v zemích EU, posílení práv subjektů údajů a v neposlední řadě je snahou dosáhnout sjednoceného výkladu obecného nařízení a dozoru jednotlivými dozorovými úřady. Nařízení přímo stanovuje pravidla pro zpracování osobních údajů, včetně práv subjektu údajů - fyzické osoby.

Pro velké správce osobních údajů klade značné nároky při jejich zpracování.

Nařízením bude nahrazen zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

Definice některých pojmů

Osobní údaj

Osobním údajem jsou veškeré informace o identifikované nebo identifikovatelné fyzické osobě, tj. subjektu údajů; identifikovatelnou je fyzická osoba, kterou lze přímo či nepřímo identifikovat zejména odkazem na určitý identifikátor, například jméno, identifikační číslo, lokační údaje, síťový identifikátor nebo na jeden či více zvláštních prvků fyzické, fyziologické, genetické, psychické, ekonomické, kulturní nebo společenské identity této fyzické osoby.

Subjekt údajů

Subjektem údajů je fyzická osoba, již se osobní údaje týkají. Subjekt údajů není právnická osoba. Údaje vztahující se výlučně k právnické osobě tak nejsou osobními údaji. Osobním údajem však již je např. mobilní telefonní číslo, e-mailová adresa zaměstnance právnické osoby. Osobní údaje mohou být osobními údaji pouze ve vztahu k žijící fyzické osobě, jelikož obecné nařízení vylučuje svoji působnost na údaje o zesnulých osobách.

Správce OÚ

Správce je subjekt, nerozhoduje jaké právní formy, který určuje účely a prostředky zpracování osobních údajů a za zpracování primárně odpovídá. Z povahy věci musí být u každého zpracování správce. Správce osobní údaje zpracovává pro účely vyplývající z jeho činnosti (např. zákonem stanovené povinnosti, ze smluv), ale může je zpracovávat i pro vlastní určené účely, např. pro své oprávněné zájmy, pokud tyto zájmy nepřevyšují zájem na ochraně základních práv a svobod fyzických osob.

V postavení správce je bytové družstvo ve vztahu ke svým členům a členům SVJ a to i v souladu s ustanovením § 727 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění změny č. 458/2016 Sb., podle kterého bytové družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.

Družstvo zpracovává údaje o:

- Členech družstva
- Vlastnících jednotek
- Nájemníků a dalších fyzických osobách (smluvních partnerech)
- Funkcionářích
- Zaměstnancích
- Kontaktních osobách dodavatelů

Zpracovatel

Zpracovatelem je subjekt, kterého si správce najímá, aby pro něj prováděl s osobními údaji zpracovatelské operace. Jinými slovy zpracovatel zpracovává osobní údaje pro správce. Není povinností správce najmout si zpracovatele. Zpracovatelem není jednotlivý zaměstnanec správce (např. účetní či personalista správce a ani jeho vnitřní útvar).

Typickými zpracovateli v souvislosti s bytovým družstvem bývají subjekty smluvně zajišťující účetní agendu, správu domu, vyúčtování tepla, poskytovatel datového úložiště (cloudu) apod., a v souvislosti s kamerovým systémem bezpečnostní agentury.

Stejně jako u správce, ani u zpracovatele není určující jeho právní forma.

Zpracování

Zpracováním osobních údajů se zpracováním rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, která je prováděna pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení, či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Družstvo zpracovává nejčastěji osobní údaje, k jejichž zpracování se nevyžaduje souhlas subjektu údajů:

- údaje jsou nezbytné pro plnění právní povinnosti
- údaje jsou nezbytné pro plnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů

Smlouva o zpracování

Podle § 6 zákona pokud zmocnění nevyplývá z právního předpisu, musí správce se zpracovatelem písemně uzavřít smlouvu o zpracování osobních údajů. Musí v ní být zejména výslovně uvedeno, v jakém rozsahu, za jakým účelem a na jakou dobu se uzavírá a musí obsahovat záruky zpracovatele o technickém a organizačním zabezpečení ochrany osobních údajů.

Rodná čísla lze zpracovávat pouze se souhlasem nositele rodného čísla nebo jeho zákonného zástupce. Družstvo rodná čísla neeviduje a nezpracovává. Při převodu bytu do osobního vlastnictví je nutné uvést RČ, družstvo jej pak dále nezpracovává.

Hlavní povinnosti družstev a SVJ

Chránit osobní údaje a prokázat dodržování svých povinností.

Upravit své:

- procesy uvnitř BD (oprávnění, odpovědnost, školení pracovníků),
- kanceláře a archivy (chránit proti přístupu neoprávněných osob),
- IT systémy (prověřit bezpečnost),
- smlouvy (se SVJ a dalšími zpracovateli).

Poskytovat informace subjektům údajů a umožňovat výkon jejich práv

Hlásit únik nebo porušení ochrany dat

Družstvo činí veškerá opatření tak, aby k uvedenému datu byla ustanovení „Nařízení“ plněna.

5.2 Informační portál G5i

Od 1.1.2018 družstvo přešlo na novou verzi informačního systému Integri G5, přechod probíhal celé II. pololetí 2017. Integri G5 přinesla mnoho zdokonalení.

Informační portál

- došlo ke změně struktury informačního portálu
- pro stávající uživatele portálu platí přihlašovací údaje původní (vygenerované), jestliže nefungují, je nutné kontaktovat kancelář SBD Třebíč
- pro nové uživatele je nutné vyplnit přihlašovací formulář - funkcionář domu nebo uživatel (vlastník, nájemce bytu) a zaslat na info@sbd-tr.cz. Poté budou přiděleny přihlašovací údaje, kanc. č. 102 – 568 610 164

Novinky

- detail domu – informace o domě
- prezenční listiny – prezenze vlastníků i nájemců
- anuity a půjčky
- plán revizí – připravuje se

5.3 Organizační záležitosti

Odchody do starobního důchodu

- K datu 31.12.2017
- paní Hana Bednářová – EÚ, správa SVJ – Irena Vostalová
- paní Marie Kopečná – EÚ, účtárna – Jana Bubeničková
- K datu 30.6.2018
- paní Jana Schneiderová – ÚŘ, členské a bytové záležitosti - Lucie Paličková od 1.3.2018
- paní Hedvika Cidlíková – ÚŘ, vrátnice – bez náhrady
- pan Pavel Šikl – PTÚ, technik – Ing. Jan Fikrle od 1.4.2018

5.4 Opravy bytových domů

Bytové domy bez bariér (BDBB) 2018 - vestavby a přístavby výtahů

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Výzva ze dne 13.10.2017 k předkládání žádostí o poskytnutí dotací v roce 2018 z programu Podpora bydlení.

Předpokládaná alokace prostředků	40 mil. Kč
Lhůta k předkládání žádostí	do 5.1.2018
Zvýšená alokace prostředků	78 mil. Kč

Celkově bylo podáno 201 projektů s potřebou dotací	241 mil. Kč.
Doporučeno bylo 75 projektů s potřebou dotace	78 mil. Kč.
V záloze je 96 projektů s potřebou dotace	124 mil. Kč.
Zamítnuto bylo 26 projektů s potřebou dotace	30 mil. Kč.

SBD Třebíč podalo pět žádostí o dotaci u projektů – jen SVJ.

V roce 2018 nebyl doporučen žádný projekt podávaný naším družstvem. Dva projekty jsou vybrané jako záloha, tři projekty byly zamítnuty.

Úkol:

Prostřednictvím SČMBD usilovat o zvýšení prostředků určených na tuto dotaci pro rok 2019 a současně o změnu hodnotících kritérií u domů, kde nelze provést vestavbu výtahu do schodišťového prostoru. Nelze odhadnout, jaká bude situace v roce 2019.

Plán revitalizace na rok 2018

1 BD	přístavba lodžii
2 SVJ	přístavba lodžii
8 SVJ	regenerace v rámci programu IROP
3 SVJ cizí	regenerace v rámci programu IROP

5.5 Statistika správy družstva k 1.1.2018

Členů družstva celkem		4 616	
z toho:	nájemců bytů	1 223	
	vlastníků bytů	3 126	
	nebydlících	267	
Byty ve správě družstva celkem		6 224	
z toho:	ve vlastnictví družstva	1 223	20 %
	ve vlastnictví jiných osob	5 001	
Nebytové prostory ve správě družstva celkem	387		
z toho:	ve vlastnictví družstva	61	
	ve vlastnictví jiných osob	326	
Společenství vlastníků jednotek ve správě		183	
Domy ve správě družstva		279	

5.6 Informace k členským schůzím samospráv a shromáždění vlastníků jednotek bez právní subjektivity

- Povinnost výboru nebo pověřeného člena samosprávy je svolat členskou schůzi a shromáždění minimálně 1x ročně (na svolání je vázáno i vyplacení odměn), povinnost svolat shromáždění vlastníků jednotek jedenkrát ročně se týká i zástupců 4bj ve vlastnictví
- Pozvánka na shromáždění na vývěsce domu 15 dní před konáním – datum, hodina, místo konání, program
- Prezence je zveřejněna na informačním portále G5i nebo ji obdržíte osobně nebo emailem v kanc. č. 101 nebo 105
- Vzor zápisu bude zaslán emailem nebo poštou společně se zápisem z porady, je zveřejněn na webových stránkách družstva
- Termín konání členské schůze a shromáždění společenství bez právní subjektivity do 31.10.2018

5.7 Úklid společných částí

- Nabídku dodavatelů těchto služeb v kanceláři č. 105
- Firmu včetně rozsahu služeb a ceny za byt, způsobu rozúčtování předložit ke schválení na členské schůzi a shromáždění vlastníků jednotek, případně „Rozhodnutí mimo zasedání“ – podpisová listina
- Úklid společných částí domu je službou – zálohové platby, poté vyúčtování společně s ostatními službami, SOD uzavřená mezi firmou a SBD

5.8 Informace o vzniku SVJ s právní subjektivitou

- informace o možnostech vzniku SVJ byly podány na loňské poradě
- o nutnosti založení SVJ bude vždy předseda samosprávy včas informován, družstvo jako správce a původní vlastník budovy připraví podklady a svolá shromáždění

5.9 Shromáždění delegátů

- shromáždění delegátů se bude konat dne 30.5.2018 v 15.00 hodin v zasedací místnosti SBD Třebíč

5.10 Realitní činnost

- družstvo nabízí svoje služby v oblasti realitní činnosti, nabízíme vyřízení veškerých záležitostí potřebných k bezproblémovému prodeji a koupi bytu za nižší ceny než jsou ceny RK – více na www.sbd-tr.cz.

6. Závěr

Předseda představenstva poděkoval přítomným za jejich účast.

Miloslav Peštál v.r.
předseda představenstva

Ing. Zdeněk Veškra v.r.
ředitel družstva

Zapsala: Bendová Ivana