

**Zápis**  
**z porady statutárních zástupců SVJ**  
**ve správě Stavebního bytového družstva Třebíč, konané dne 25.4.2018 a 2.5.2018**

Účast: na poradu bylo pozváno 183 zástupců SVJ, bylo přítomno 110, tj. 60 %

**K bodu 1: Zahájení**

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

1. Zahájení
2. Zpráva o hospodaření SBD Třebíč
3. Hospodaření SVJ, stavy DZ, pohledávky
4. Vyúčtování služeb za rok 2017, přepočty úhrad za užívání bytů od 1.7.2018
5. Různé: ochrana osobních údajů po 25.5.2018 – GDPR, dotační programy, informační portál G5i, shromáždění vlastníků jednotek, organizační záležitosti správce, ....
6. Závěr

**K bodu 2: Zpráva o hospodaření SBD Třebíč**

Audit prováděl Ing. Zdeněk Jaroš. Nepovinný audit proběhl v prosinci 2017 a březnu 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

**K bodu 3: Hospodaření SVJ, stavy DZ, pohledávky**

3.1 Účetní závěrka za rok 2017

- Změna v zákoně o účetnictví – došlo ke kategorizaci účetních jednotek
- SVJ spadají do kategorizace mikro účetní jednotky (ÚJ)
- Účetní závěrka je komplexní pohled na společenství vlastníků
- Okamžikem sestavení je připojení podpisového záznamu statutárního orgánu
- Schvaluje ji shromáždění vlastníků jednotek
- Nedílný celek účetní závěrky tvoří:
  - Rozvaha ve zkráceném rozsahu
  - Výkaz zisku a ztrát ve zkráceném rozsahu
  - Příloha
  - Zpráva o hospodaření SVJ

Zveřejnění účetní závěrky SVJ

- Zákon 221/2015 Sb. – povinnost pro SVJ zveřejnit účetní závěrku uložení do sbírky listin
- Termín zveřejnění: účetní jednotky bez povinného auditu do 30 dnů od schválení, nejpozději do 12 měsíců od rozvahového dne, bez ohledu na to, zda byly účetní záznamy schváleny

3.2 Zdanění příjmů SVJ

Předmětem daně z příjmů nejsou:

- Příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku
- Dotace účtované do výnosů
- Úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor

Předmětem daně z příjmů SVJ jsou:

- Sankce za neplnění povinností vlastníků jednotek a sankce zaplacené třetími osobami
- Pojistné plnění

Úroky z bankovní účtů SVJ podléhají zvláštní sazbě daně ve výši 19 %, srážku daně provádí banka

SVJ není povinno podat daňové přiznání, pokud má pouze:

- Příjmy, které nejsou předmětem daně
- Příjmy od daně osvobozené
- Příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně

SVJ nemá povinnost sdělit správci daně, že mu nevznikla daňová povinnost k dani z příjmu právnických osob. Daňové přiznání bylo podáno u 46 SVJ a z nich 6 SVJ hradilo daň z příjmu PO (základ daně nad 2 000 Kč).  
Termín do 31.3.2018

Příjem jednotlivých vlastníků jednotek (nikoliv SVJ) je:

- Nájem společných částí domu podle § 9 ZDP
- Poskytnutí práva na umístění věci podle § 10 ZDP

a podléhá dani z příjmu fyzických osob. Doklad o výši příjmu je předáván statutárnímu zástupci, který jej předá každému vlastníku jednotky.

### 3.3 Povinnosti vůči finančnímu úřadu

- Vyúčtování daně z příjmů ze závislé činnosti (odměny statutárního orgánu) pro 49 SVJ
- Vyúčtování daně vybírané srážkou (dohody o provedení práce) pro 127 SVJ

Zdanění odměn a dohod

- Novelou zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů byly od 1.1.2018 vymezeny příjmy ze závislé činnosti podléhající zdanění daní vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně, tedy srážkovou daní za předpokladu, že zaměstnanec nepodepíše prohlášení k dani podle § 38k ZDP.
- Výhodou zdanění odměn statutárního je:
  - výše daně je vypočtena ze skutečné odměny (dříve byla ze superhrubé odměny)
  - není nutnost podávat daňové přiznání
- Nevýhodou odměn statutárnímu orgánu je:
  - odvod SP a ZP (SP – zaměstnanec 6,5 %, SVJ 25 % a ZP – zaměstnanec 4,5 % a SVJ 9 %)

### 3.4 Zdravotní pojišťovny

- Měsíční přehledy u těch SVJ, kde jsou vypláceny odměny statutárního orgánu
- V průběhu roku 2017 probíhaly kontroly VZP u 5 společenství vlastníků jednotek, bez závad z titulu vedení evidence a odvodů správcem

### 3.5 Vyplácení odměn za mimořádné práce prováděné pro dům, proplácení paragonů

- Dohody o provedení práce (malování, úklid, sečení trávy, drobné opravy atd.)
- Proplácení paragonů (telefony, PHM, tonery atd.)
- Projednat a schválit na shromáždění vlastníků jednotek (např. roční limit) – uvést do rozpočtu společenství

### 3.6 Shromáždění vlastníků jednotek musí projednat a schválit

- Hospodaření SVJ za uplynulý rok
- Schválení účetní závěrky
- Rozpočet na příští rok a plán oprav včetně plánu revizí

### 3.7 Rozpočet společenství vlastníků jednotek

Pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ jsou od r. 2014 povinnou náležitostí stanov společenství (§ 1200 odst. 2) písm. g) NOZ. Zálohově hrazený příspěvek na správu domu a pozemku je rozdělen na 2 části:

- Dlouhodobá záloha sloužící jako dlouhodobý finanční zdroj na velké opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí, revize a na pořízení majetku do vlastnictví SVJ – nevyčerpané zůstatky se převádějí do dalších let
- Krátkodobá záloha určená na financování běžných každoročně se opakujících nákladů – rozdíly z vyúčtování se zúčtují s dlouhodobou zálohou (určená k úhradě nákladů nehrazených z dlouhodobé zálohy)

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

- Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním - §1180, odst. 2 NOZ
- Na každou jednotku stejně se rozvrhnou - §12 a §17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.:
  - Náklady na odměňování členů výboru
  - Náklady na vedení účetnictví
  - Náklady na vlastní správní činnost dle stanov
  - Náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů

- Náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtu hodnot z poměrových měřidel
- vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo
- Náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost
- Náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku
- Náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku

Zálohový příspěvek (krátkodobá záloha) na správu domu a pozemku se po skončení kalendářního roku vypořádá s dlouhodobou zálohou dle Stanov.

Podklady pro sestavení rozpočtu jsou rozpis zúčtování krátkodobé zálohy a zpráva o hospodaření, které se předávají současně s účetní závěrkou.

### 3.8 Pohledávky k 31.12.2017 v Kč

-	Roční předpis úhrad za všechna SVJ	158 747 023	
-	Pohledávky	1 201 298	
-	% pohledávek z celkového předpisu:	0,76	
	z toho:		
-	180 dní po lhůtě splatnosti	13 dlužníků	97 812
-	360 dní po lhůtě splatnosti	21 dlužníků	817 549
-	Dluhy starší 5-ti let	7 dlužníků	225 396
-	Suma pohledávek nad 20 000,- Kč k 30.3.2018		872 459
	(počet dlužníků: 17)		

### Vymáhání pohledávek

- 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, zákon 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. Touto novelou zákona se zavádí pravidlo, podle něhož pokud dochází k nucenému prodeji jednotky ve vymáhacím (exekučním) řízení, ve veřejné dražbě nebo v insolvenčním řízení, má statutární orgán, jako osoba odpovědná za správu domu a pozemku, možnost do tohoto řízení vstoupit a uspokojit svoji pohledávku související se správou domu a pozemku před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů až do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení.

### Komplikace při vymáhání

- Insolvence
- Oddlužení – osobní bankrot (dlužník uhradí po dobu 5 roků min. 30 % dluhu, zbytek prominut)
- Konkurz – zpeněžení veškerého majetku

### Postup při vymáhání

- Statutární orgán je odpovědný za škody způsobené společenství, tedy i za případy, kdy nebude při zjištění dluhu s vlastníkem okamžitě jednat – zjištění příčiny, náprava, dohody o splátkách, případně předání vymáhání dluhu právnímu zástupci – platební rozkaz, exekuční příkaz (na mzdu, sociální dávky, důchod, majetek apod.).
- Družstvo na základě příkazní smlouvy o správě zasílá dlužníkům upomínky, v případě, že dluh nebude uhrazen, informuje členy statutárních orgánů (informace o dluzích jsou i ve výkaze domu, který je zveřejněn na informačním portále družstva – [www.sbd-tr.cz](http://www.sbd-tr.cz))

### 3.9 Úvěry na revitalizace bytových domů

Celková výše úvěrů k 31.12. 2017 činí 223 216 195,97 Kč

Konec fixace úrokové sazby v roce 2018

- 101 Obránců míru 480
- 121 Modřínová 588
- 127 Znojemská 986-7
- 131 Družstevní 1018-19
- 137 Štefanikova 940-1
- 162 J.Ježka 95-6
- 305 Družstevní 1064-70
- 308 Račerovická 782-5
- 309 Račerovická 778-81
- 420 Vladislav 254-5
- 606 M.Majerové 716-9
- 613 Dukovanská 845
- 618 Na Svahu 923

#### Dodržování podmínek úvěrových smluv

- Zůstatek peněžních prostředků nesmí klesnout pod trojnásobek měsíční anuitní splátky
- Nepřekročit % dlužníků uvedené v úvěrové smlouvě
- Předložit bance změnu stanov
- K 31.3. každého roku předkládat účetní výkazy, DZ (rozbor tvorby a čerpání, další investice, revize, drobné opravy), příjem dotací a změny vlastníků

#### Dotace z programu Panel

- Pokud přijatá dotace překročí zaplacené úroky, ČMZRB 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
- V rámci dotace Panel se předkládá 2x ročně ČMZRB potvrzení o skutečně zaplacených úrocích z úvěru

Dotace na vestavbu výtahů – SVJ 110 Aug. Kratochvíla 476-7, dotace byla ve výši 1 143 614, Kč

Dotace IROP – provedena revitalizace bytových domů:

- SVJ 143 Bartušková 710-11
- SVJ 148 Spojenců 872-4
- SVJ 476 Opatov 175
- 2 SVJ v cizí správě

### **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 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

#### 4.4 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/m<sup>3</sup> (2017 - 88,37 Kč/m<sup>3</sup>)

##### Zemní plyn

##### Domovní kotelny

Cena plynu maloodběr 6.000 – 60.000 m<sup>3</sup> za rok

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

(přepočítáno z MWh na m<sup>3</sup> ZP)

Cena (včetně DPH 15%)

Od 1.1.2018 cena 6,80 Kč/m<sup>3</sup> poplatky 1,16 Kč/m<sup>3</sup>

### 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)

#### 4.5 Revize plynového zařízení a vypracování revizní zprávy

- Na základě smlouvy o dílo č. 1/2012 ze dne 16.03.2012 provádí pan Miroslav Coufal – CMG, jako fyzická osoba periodické revize, kontroly a následné opravy plynových zařízení v objektech ve vlastnictví a správě SBD Třebíč.
- Poslední úprava cen prací byla provedena k 31.03.2012.
- Zhotovitel požádal o zvýšení cen prací od data 01.01.2018, zvýšení 24 %, schváleno představenstvem družstva

### **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, jíž 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.

Správce je SVJ ve vztahu ke svým členům, funkcionářům nebo zaměstnancům, tj. k fyzickým osobám, k nimž má přímou vazbu.

##### 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).

Pro SVJ je Zpracovatelem družstvo, které vykonává správu dom a pozemku nebo dodavatelé, kteří smluvně zajišťující vyúčtování služeb, právní firmy atd.

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. SVJ bude předložena Smlouva o zpracování osobních údajů a další dokumenty.

### 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 Shromáždění vlastníků jednotek

- Povinnost statutárního orgánu je svolat shromáždění minimálně 1x ročně
- Pozvánka na shromáždění musí být zveřejněna na vývěsce domu 15 dní před konáním – datum, hodina, místo konání, program, místo, kde mohou vlastníci nahlédnout do podkladů.
- Shromáždění je usnášeníschopné, za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů
- Hlasování dle stanov SVJ

Podklady:

- Vzor pozvánky a zápisu je zveřejněna na webových stránkách
- Prezence – na Informačním portále nebo na vyžádání v kanceláři č. 101 nebo 102 osobně, emailem. U spoluvlastníků je zmocněnec označen SJM-Z nebo Podíl.-Z.
- Roční závěrka a návrh rozpočtu – na účtárně
- Zápis vč. pozvánky, prezence a rozpočtu odevzdat v kanceláři č. 101 nebo 102.
- SVJ – členem je SBD - před shromáždění předložit pozvánku v kanceláři č. 105, domluvit se na plné moci pro zastupování družstevních bytů
- SVJ – volby – kancelář č. 105 - upozornění na konce volebního období, obdržíte vzor pozvánky, vzor zápisu, další informace

#### **Průběh:**

- volba řídicího shromáždění, ověřovatele zápisu a jmenování zapisovatele
- schválení účetní závěrky (seznámit přítomné se zprávou)
- schválení rozpočtu a plánu oprav,
- různé – GDPR, dle potřeb SVJ, v případě, že budete předkládat jiný důležitý bod programu, je nutné tento bod vždy specifikovat v pozvánce, např. úklid společných částí domu, atd.
- každém bodu je nutné hlasovat
- zápisy z jednání shromáždění – plán oprav nejsou objednávkou opravy
- Přílohou zápisu bude: prezenze, pozvánka, rozpočet

#### **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 Shromáždění delegátů**

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

#### **5.9 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](http://www.sbd-tr.cz).

#### **5.10 Připomínky k bankovním výpisům zveřejněných na informačním portále, výkazech domu a revizích**

- bankovní výpisy jsou na portál automaticky nahrávány dle pohybu na účtu, tzn. výpisy jsou denní
- měsíční výpisy lze stáhnout přímo z banky – pasivní nahlížení
- výkazy domu (DZ) jsou nahrávány průběžně do 20. dne následujícího měsíce
- plán revizí a kontrol bude zveřejněn v průběhu léta 2018

#### **5.11 Revize, kontrolní prohlídky**

- přehled revizí v bytových domech je přílohou zápisu

#### **6. Závěr**

Předseda představenstva poděkoval přítomným za jejich účast.

Miloslav Peštál v.r.  
předseda představenstva

Ing. Zdeněk Veškrna v.r.  
ředitel družstva

Zapsala: Bendová Ivana



## Přehled revizí zařízení v bytových domech ve správě SBD Třebíč

### **Plynová zařízení**

Výchozí revize - provádí se vždy před uvedením nových plynových zařízení do provozu nebo po jejich rekonstrukci, zajišťuje dodavatelská organizace a zpravidla bývá součástí dodávky plynového zařízení,

Provozní revize - vykonává se v pravidelných intervalech 1x za 3 roky revizním technikem.

Kontroly se provádějí 1x za kalendářní rok

### **Revize tlakových nádob**

Výchozí revize se provádí před uvedením nádoby do provozu. O výsledku musí být sepsána revizní zpráva, která je přílohou pasportu tlakové nádoby.

První provozní revize se provádí do dvou týdnů po zahájení provozu tlakové nádoby a další pravidelně nejpozději vždy po roce od předchozí provozní prohlídky. Zajišťovat pravidelné provozní revize je povinností provozovatele tlakové nádoby.

**Elektrická zařízení/elektroinstalace** – před uvedením do provozu se musí vyzkoušet a prověřit; během provozu se musí podrobit pravidelným kontrolám a revizím. Provozování elektrických zařízení upravují příslušné normy, které stanovují lhůty revizí podle prostředí nebo druhu prostoru. Povinnost provádět revize určuje tzv. energetický zákon.

Lhůty (orientačně): hromosvody - 4 roky

společné prostory – 5 roků

kotelna, výměník, prádelna – každý rok

### **Komíny, spalinové cesty**

#### **Čištění**

Čištění komínů provádí pouze oprávněná osoba podle [vyhlášky č. 34/2016 Sb.](#) Frekvence čištění spalinové cesty se určuje podle druhu paliva, frekvence provozu (celoroční nebo sezónní) a podle výkonu topidla.

#### **Kontrola**

Kontrolu spalinové cesty je nutno provést minimálně jednou ročně od všech druhů spotřebičů: **krby, kamna, ohřivače vody, kotle, sálavá topidla, ohřivače vzduchu a další**, tedy všechny spotřebiče, které spalují plynná nebo pevná paliva a jsou připojena na spalinovou cestu, patří sem i tzv. **turbo kotle a kondenzační kotle** vyústěné do komínových průduchů.

Kontrolu může provádět pouze oprávněná osoba, která je držitelem živnostenského oprávnění v oboru kominictví. Při kontrole kominicí zjišťují, zda je spalinová cesta bezpečná, neohrožuje majetek a zdraví, popřípadě nařídí odstranění překážek a závad.

#### **Revize**

Revizi provádí oprávněná osoba, která je současně revizním technikem spalinových cest.

Revize spalinové cesty se provádí dle [vyhlášky č. 34/2016 Sb.](#)

- před uvedením nové spalinové cesty do provozu nebo po každé stavební úpravě komínu,
- při změně druhu paliva připojeného spotřebiče paliv,
- před připojením spotřebiče paliv do nepoužívané spalinové cesty,
- před výměnou spotřebiče paliv s výjimkou výměny spotřebiče stejného druhu, typu, provedení a výkonu za podmínky, že způsobilost spalinové cesty je potvrzena zprávou o provedení čištění a kontroly spalinové cesty,
- po komínovém požáru, nebo
- při vzniku trhlin u používané spalinové cesty, jakož i při důvodném podezření na výskyt trhlin u používané spalinové cesty.

### **Výtahy**

- provozní zkouška po montáži (součást dodávky)
- revizní zkouška (provozovatel výtahů) po 3 letech
- inspekční prohlídka (nový výtah po 10-i letech, dále po 6-i letech), provádí Institut technické profese (ITI – nebo jiný úřad stejného zaměření).

Vypracoval: Ing. Josef Petr  
V Třebíči dne 9.5.2018