

**Zápis**  
**z porady předsedů a pověřených členů samospráv a zástupců 4 bj. ve vlastnictví**  
**ve správě Stavebního bytového družstva Třebíč, konané dne 24.4.2019**

Účast: na poradu bylo pozváno 48 zástupců SA - účast 30 zástupců SA, tj. 62 %  
na poradu bylo pozváno 34 zástupců 4bj ve vlastnictví - účast 6 zástupců, tj. 17 %

**Program:**

1. Zahájení
2. Hospodaření SBD Třebíč
3. Stavby DZ, stavy pohledávek
4. Vyúčtování služeb 2018, přepočty úhrad za užívání bytů od 1.7.2019
5. Různé: opravy bytových domů, příprava voleb do orgánů družstva v roce 2020, GDPR, převody bytů do vlastnictví po roce 2020
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 2018**

Hlavní činnosti:

- Správa vlastního bytového fondu
- Správa pro 190 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 březnu 2019 - nebyly zjištěny nedostatky.

**Hospodaření družstva k 31.12.2018**

Plánovaný zisk za družstvo	290 000,00 Kč
Skutečnost před zdaněním	577 027,87 Kč
Daň z příjmů právnických osob	212 080,00 Kč
Zisk po zdanění	364 947,87 Kč

**Návrh na rozdělení zisku:**

Statutární fond ost. hospodaření	145 978,87 Kč
Sociální fond	218 969,00 Kč

**Výnosy zaúčtované na bytové domy:**

Pronájmy společných částí	266 520,14 Kč
Úroky z vnitropůjček	60 480,91 Kč
Celkem	327 001,05 Kč

<u>Závazky, dotace</u>	1.1.2018	31.12.2018
Dlouhodobá záloha	54 295 tis. Kč	56 375 tis. Kč
Úvěry na pořízení domů	9 535 tis. Kč	8 388 tis. Kč
Úvěry na revitalizaci	122 252 tis. Kč	101 039 tis. Kč
Rezervy	4 305 tis. Kč	4 326 tis. Kč
Dotace Panel		4 413 tis. Kč

<u>Majetek v pořizovacích cenách</u>	1.1.2018	31.12.2018
Software	1 392 tis. Kč	1 392 tis. Kč
Stavby a byty	402 056 tis. Kč	378 704 tis. Kč
Pozemky	5 251 tis. Kč	5 132 tis. Kč
Movité věci	4 272 tis. Kč	4 257 tis. Kč
Finanční prostředky	94 298 tis. Kč	96 854 tis. Kč

### **K bodu 3: Stav DZ, stav pohledávek**

#### **3.1. DZ**

Stav k 1.1.2018	54 295 249 Kč
Tvorba	33 555 342 Kč
Čerpání	31 475 692 Kč
Stav k 31.12.2018	56 374 899 Kč

#### **3.2 Poskytnuté úvěry na revitalizaci**

Celková výše revitalizačních úvěrů k 31.12. 2018 činí 101 039 tis. Kč.

Konec fixace úrokové sazby v roce 2019:

106 Čajkovského 530-3	604 Fr. Hrubína 699-703
150 Spojenců 909-918	623 Jar. Heyrovského 974-8
150 Spojenců 909-918 2. úvěr	624 Mládežnická 979-83
601 J. Haška 695	625 Energetiků 987

Konec splatnosti úvěru v roce 2019:

608 Fr. Hrubína 725-730	620 Mírová 924
611 Fr. Hrubína 739	629 Novodvorská 1040-1

#### **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 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 31.12.2018**

Roční předpis nájemného a úhrad od vlastníků	85 322 136 Kč	
Pohledávky	531 947 Kč	
Suma pohledávek nad 20 000,- Kč	361 344 Kč	(počet dlužníků: 5)

Na pohledávky vlastníků a nájemců bytů bylo z přeplatků při vyúčtování služeb uhrazeno 175 681 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 2018, přepočty nájemného od 1.7.2019**

#### **4.1 Celkový přehled nákladů v tis. Kč**

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Vytápění	33 972	37 125	37 064	34 489	35 563	44 646	44 253
Teplá voda	29 428	29 772	30 663	30 477	30 516	28 958	29 057
Studená voda	23 815	23 199	23 378	23 010	22 496	22 772	21 703
El. spol.prostor	2 726	2 612	2 485	2 427	2 639	3 182	3 619
Výtahy	1 886	1 685	1 674	1 707	1 680	1 735	1 803
Úklid	2 278	1 588	685	32			

- 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 2. 4. 2019
- Připomínky k vyúčtování do 6. 5. 2019

- Odeslání přeplatků do 5. 6. 2019
- Úhrada nedoplatků do 31. 7. 2019

#### 4.3 Přepočty nájemného a úhrad od vlastníků k 1. 7. 2019

- 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

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

#### 5.1 Opravy bytových domů

##### Plán revitalizace na rok 2019

2 SVJ	přístavba lodžii
1 SVJ	rekonstrukce střechy
7 SVJ	regenerace v rámci programu IROP
1 SVJ cizí	regenerace v rámci programu IROP

##### Výtahy 2019

2 SVJ	rekonstrukce výtahů
6 SVJ	podána žádost BD BB vyhodnocení 16.4.2019

#### 5.2 Změny paušální plateb a ceny médií roce 2019 pro domy ve správě SBD Třebíč

##### 5.2.1 Údržba výtahů

Servis provádí firma TREBILIFT, s.r.o., odborné prohlídky, mazání, provozní prohlídky, čištění – 1x čtvrtletně za paušální úhradu, inspekční prohlídka – 1x za 6 let. Od 1.1.2019 zvýšení paušálu o 2,5% u většiny výtahů – dodatek č. 24. Paušál 1644/1693 Kč/ks/Q bez DPH.

(od 2017 pohotovost za jednotnou cenu 900,- Kč bez DPH za úkon - vyproštění osob, opravy a seřízení výtahu mimo pracovní dobu zhotovitele - v pracovní den od 15.00 – 19.00 hod. a SO, NE, svátek od 8.00 – 19.00 hod.)

##### 5.2.2 Vodné a stočné

(včetně 15% DPH)

od 1.1.2019 94,58 Kč/m<sup>3</sup> zvýšení ceny /vodné+stočné/ o 4,3%

##### 5.2.3 Zemní plyn

###### Domovní kotelny

Cena plynu maloodběr 6.000 – 60.000 m<sup>3</sup> za rok, (přepočítáno z ceny Kč/MWh na Kč/m<sup>3</sup>)

Cena (včetně DPH 15%)

Datum	Cena Kč/m <sup>3</sup>	Poplatky Kč/m <sup>3</sup>	Poznámka
01.01.2019	7,25	1,15	zvýšení ceny plynu o 5,5%

##### 5.2.4 Tepelná energie

(cena včetně DPH 15 %)

###### CZT Třebíč

od 01.01.2019 497,95 Kč/GJ cena zůstává stejná jako v roce 2018

###### CZT Náměšť nad Oslavou

od 01.01.2019 670,68 Kč/GJ zvýšení ceny tepla o 8,4%

#### 5.3 Příprava voleb do orgánů družstva v roce 2020

- v roce 2020 končí volební období všech orgánů družstva, tedy delegátů, členů představenstva a kontrolní komise a samosprávy,
- dle stanov družstva představenstvo družstva zřídí samostatné volební obvody nájemců a vlastníků bytů,
- pro jednání volebních obvodů budou schválena pravidla,
- volební obvody svolá představenstvo družstva a to:
  - volební obvody nájemců bytů, kde je více než 10 nájemců v domě – svolává předseda příslušné samosprávy nebo předseda představenstva (byty v SVJ), pozvánky budou zveřejněny na vývěsce domu,
  - volební obvody nájemců bytů, kde je méně než 10 nájemců v domě – svolává představenstvo družstva (volební obvody jsou sloučeny z více bytových domů), pozvánky obdrží každý nájemce,

- volební obvody vlastníků bytů svolává představenstvo družstva (volební obvody jsou sloučeny z více bytových domů), pozvánky budou zveřejněny na vývěsce domu prostřednictvím zástupce SVJ, SA,
- všechny volební obvody svolá představenstvo družstva v průběhu měsíců února až dubna 2020,
- členem volebního obvodu nájemce nebo vlastník bytu, který je členem družstva,
- členové volebního obvodu volí delegáta, náhradníka delegáta, dále mohou zvolit kandidáta do představenstva a kontrolní komise z řad svých členů,
- volby členů představenstva a kontrolní komise proběhnou na shromáždění delegátů v květnu 2020.

Předsedové nebo pověřeni členové samospráv budou vyzváni ke svolání členských schůzí a schůzí volebních obvodů k provedení volby:

- výbor samosprávy nebo pověřený člen samosprávy,
- je výkonným orgánem samosprávy, volí je samospráva, tj. členové družstva – nájemci i vlastníci bytů v domě, člen výboru nebo pověřený člen samosprávy musí být nájemce nebo vlastník bytu v samosprávě, starší 18 let,
- delegáti a jejich náhradníci, kandidáti do představenstva družstva a kontrolní komise - volí je volební obvod – členové nájemci bytů v domě, starší 18 let.

V měsíci lednu 2020 budou předsedové výboru nebo pověřeni členové samosprávy vyzváni ke svolání schůze volebního obvodu (nájemců bytů) a členské schůze samosprávy a provedení voleb členů výše uvedených orgánů družstva. Podklady obdrží společně s výzvou.

Volby členů představenstva a kontrolní komise proběhnou v květnu 2020.

#### 5.4 GDPR

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)“.

Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR schválila dne 12.3.2019 dlouho očekávaný návrh zákonů o zpracování osobních údajů. Zákony č. 110/2019 Sb. a 111/2019 nabývají účinnosti dnem zveřejnění ve Sbírce zákonů.

Stavební bytové družstvo Třebíč, družstvo, se sídlem Třebíč, Nerudova 1190/3, IČ 00050016 (dále jen „družstvo“) je správcem i zpracovatelem Vašich osobních údajů. Zodpovědná osoba: Ivana Bendová, tel.: 568 610 168, info@sbd-tr.cz. Osobní údaje družstvo zpracovává v rozsahu nezbytném pro zajištění komplexní správy domu a pozemku jak pro své členy, tak pro společenství vlastníků jednotek. Subjektem osobních údajů jsou členové družstva, členové společenství vlastníků jednotek, nájemci bytu nebo ubytovací jednotky ve vlastnictví družstva, funkcionáři a zaměstnanci družstva a funkcionáři společenství vlastníků, obchodní partneři a jiné osoby, ve smluvním vztahu s družstvem.

#### Kategorie osobních údajů, které družstvo zpracovává:

Družstvo získává osobní údaje dobrovolně přímo od subjektů údajů a to osobně, prostřednictvím vyplněných formulářů nebo komunikací emailem a telefonicky a dále z veřejně dostupných zdrojů a jsou využívány výhradně pro účely správy domu a pozemku.

Osobní údaje:

- a) identifikační údaje (titul, jméno, příjmení, datum narození, rodné příjmení),
- b) kontaktní údaje (adresa bydliště, adresa pro doručování, telefonní číslo, e-mailová adresa), používané výhradně ke komunikaci se subjektem údajů,
- c) ostatní údaje (číslo bytu, počet členů domácnosti, náměry měřičů, předpisy úhrad a záloh, evidence plateb, bankovní účet, SIPO, údaje o insolvenční, exekuci) a další osobní údaje, nezbytně nutné k výkonu správy domu a pozemku.

#### Účely zpracování:

- a) plnění zákonné povinnosti,
- b) plnění smluvních povinností,
- c) oprávněný zájem (péče řádného hospodáře, ochrana majetku třetích osob, vypracování smlouvy, statistiky).

#### Technické a organizační záruky k ochraně osobních údajů:

- a) budova družstva je v době nepřítomnosti zaměstnanců střežena čidly signalizací na pult centrální ochrany,
- b) výpočetní technika družstva je zabezpečena silnými hesly, antivirovým programem a je pravidelně zálohována,
- c) údaje jsou zpracovávány automatizovaně v systému Integri G5,
- d) údaje v písemné podobě jsou uchovávány ve spisech v uzamykatelných místnostech, archivech, nepřístupné cizím osobám,
- e) zaměstnanci družstva, kteří mají přístup k osobním údajům, zachovávají o těchto údajích mlčenlivost.

### Příjemci osobních údajů:

Družstvo k zabezpečení svých činností využívá služeb dodavatelských firem. Těmto firmám, které jsou dalším zpracovatelem osobních údajů, může družstvo poskytnout vybrané osobní údaje pouze za účelem provedení konkrétní činnosti nebo služby. Zpracovatelé mohou tyto údaje zpracovávat pouze na základě smluvního vztahu nebo potvrzení o převzetí osobních údajů a prohlášení o mlčenlivosti. Jsou povinni údaje využívat výlučně k zajištění sjednané činnosti, zajistit ochranu osobních údajů a mlčenlivost.

### Doba, po kterou jsou údaje uchovávány:

Osobní údaje zpracováváme pouze po dobu nezbytně nutnou, údaje uchováváme dle zákonných lhůt, poté provádíme jejich likvidaci.

### Výkon práv subjektů údajů:

Družstvo poskytuje subjektům údajů informace v souladu s „Nařízením“ a to v požadovaném rozsahu:

- a) právo být informován o správci osobních údajů, kategoriích osobních údajů, účelu zpracování, dalších příjemcích osobních údajů, době zpracování,
- b) právo na přístup k osobním údajům – kopie osobních údajů, které družstvo zpracovává,
- c) právo na opravu nebo výmaz osobních údajů,
- d) právo na omezení zpracování osobních údajů,
- e) právo na přenositelnost údajů k jinému správci,
- f) právo vznést námitku proti zpracování osobních údajů,
- g) právo kdykoliv odvolat souhlas se zpracováním osobních údajů,
- h) právo podat stížnost u dozorového úřadu.

### Subjekt údajů může uplatnění těchto práv požadovat formou žádosti o výkon práv subjektu údajů (dále jen „žádost“) v sídle družstva a to:

- písemnou žádost s úředně ověřeným podpisem osobně předat v kanc. č. 101,
- písemnou žádost s úředně ověřeným podpisem zaslat doporučenou poštou,
- písemnou žádost zaslat e-mailem podepsaným elektronickým podpisem opatřeným kvalifikovaným certifikátem na adresu [info@sbd-tr.cz](mailto:info@sbd-tr.cz), nebo datovou schránkou: fef4dcu.

Členové výboru nebo pověření členové samospráv podepsali prohlášení o mlčenlivosti. „Informace pro subjekty údajů“ obdrželi všichni nájemci i vlastníci bytů společně s vyúčtováním, současně je zveřejněno na [www.sbd-tr.cz](http://www.sbd-tr.cz).

### Výzva k členům výboru nebo pověřeným členům samospráv:

- vyvěsit na vývěskách domů „Informace pro subjekty údajů“,
- minimalizovat zpracování osobních údajů – ukládat si co nejméně dokumentů, které obsahují osobní údaje, vše je založeno na družstvu, pokud ano, zabezpečit v uzamykatelné skříni, nepotřebné skartovat,
- nezveřejňovat žádné osobní údaje na vývěskách domů,
- při zasílání hromadných emailů používat „skrytá kopie“,
- při předávání předpisů, vyúčtování dbát na to, aby se ostatní uživatelé nedozvěděli údaje, dlužníky nezveřejňovat,
- nikomu nepředávat žádné údaje o ostatních bydlících ani nedávat nahlížet do dokumentů, odkázat na družstvo,
- vyvarovat se předávání osobních údajů po telefonu, emailem pouze na ověřené adresy.
- nepodávat informace realitním kancelářím o jiných vlastních bytů.
- kamerové systémy využívat pouze k účely, ke kterému byla instalována a v souladu s pravidly pro instalaci (data použít jen pro Policii ČR, mazání dat atd.), musí být schváleno na členské schůzi a předloženo představenstvu družstva.

### 5.5 Převody bytů do vlastnictví po roce 2020

Zákon č. 345/2009 Sb. – novela zák. č. 72/1994 Sb.

#### II. Přechodná ustanovení

- 1) Nebyla-li uzavřena smlouva podle § 23 odst. 2 ZVB do 1.7.2010, lze právo na uzavření smlouvy podle § 23 odst. 2 ZVB uplatnit do 31.12.2020. – jde o povinnost družstva (smluvní přímus) převést byty na základě včas podané výzvy nebo rozhodnutí BD převádět byty, učiněné do 31.12.2013.

### Usnesení shromáždění delegátů SBD Třebíč 28.05.2008

#### A. Shromáždění delegátů schvaluje

5. SBD Třebíč bude převádět družstevní byty do vlastnictví členů družstva i po uplynutí desetileté lhůty, ve které mu bezplatně převody bytů do vlastnictví členů družstva, nájemců těchto bytů uložil jako povinnost zákon o vlastnictví bytů. Zákonná lhůta, stanovená v čl. II odst. 1 zákona 103/2000 Sb., končí 30.06.2010.

### **Na shromáždění delegátů dne 29.5.2019 bude předloženo ke schválení usnesení:**

**SBD Třebíč bude bezplatně převádět družstevní byty do vlastnictví členů družstva od 1.1.2021 dle zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, v platném znění.**

**Daňové podmínky převodů se budou řídit platnými předpisy k datu převodu.**

Dle současné legislativy jsou tyto převody bytů do vlastnictví oprávněných členů osvobozeny od daně z příjmů a správního poplatku při vkladu do katastru nemovitostí.

Předsedové výboru nebo pověření členové samosprávy seznámí s touto skutečností nájemce bytů na členské schůzi.

### **5.6 PENB**

SBD Třebíč, družstvo, jako správce společných částí bytových domů na základě PS, zabezpečuje i nezbytnou agendu bytových domů ve správě SVJ. Jednou z povinností SVJ je také ve smyslu zák.č.406/200 Sb., o hospodaření energií, v pl. znění, vydávat vlastníkům jednotek v bytovém domě na jejich písemné vyžádání PENB za účelem prodeje/pronájmu jejich bytové jednotky. V současné době jsou tyto průkazy soustředěny rovněž na provozně-technickém úseku SBD Třebíč, a vlastníkům jsou na jejich vyžádání vydávány ověřené kopie grafické části těchto průkazů. Platnost PENB je dle zákona 10 let od data jejich zpracování. Celkem je evidováno 157 zpracovaných průkazů, u nichž v roce 2019 končí jejich platnost. SBD Třebíč s touto situací seznámilo předmětné bytové domy a SVJ (celkem 22 BD), a oslovilo je s nabídkou nechat tyto průkazy vypracovat energetickým specialistou na základě výběrového řízení. Tato nabídka byla většinou kladně akceptována, proto bude v průběhu měsíce 05/2019 vypsáno výběrové řízení na zpracovatele PENB a po jejich vyhotovení budou distribuovány na jednotlivé předmětné BD a SVJ. Tento postup – nabídka VŘ – bude opakována každoročně.

### **5.7 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 31.10.2019

### **5.8 Informace o vzniku SVJ s právní subjektivitou**

- Informace o možnostech vzniku SVJ (u většiny domů po splacení úvěru na regeneraci domu, nejpozději kdy je 75% bytů převedeno do vlastnictví)
- 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 29.5.2019 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](http://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