

Zápis**z porady předsedů samospráv a pověřených členů samospráv Stavebního bytového družstva Třebíč, družstva
a zástupců vlastníků čtyřbytových domů ve správě družstva,
konané dne 19.4.2023**

Účast: na poradu bylo pozváno 18 zástupců SA - účast 15 zástupců SA, tj. 83 %
na poradu bylo pozváno 36 zástupců 4bj ve vlastnictví - účast 10 zástupců, tj. 27 %

K bodu 1: Zahájení

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

1. Zahájení
2. Hospodaření SBD Třebíč
3. Stavy DZ, stavy pohledávek
4. Vyúčtování služeb 2022
5. Přepočty úhrad za užívání bytů od 1.7.2023, valorizace odměny za správu
6. Dotační programy - BDBB, Nová zelená úsporám (zateplení, fotovoltaické systémy, solární ohřev)
7. Různé: informace o spotřebě tepla a TV, elektronické doručování písemností, převody bytů do vlastnictví, ...
8. Závěr

K bodu 2: Zpráva o hospodaření SBD Třebíč k 31.12.2022

Schválení řádné účetní závěrky družstva:

- Projednání v kontrolní komisi
- Projednání v představenstvu družstva
- Schválení účetní závěrky na shromáždění delegátů
- Vypořádání výsledku hospodaření – rozdělení zisku
- Zveřejnění účetní závěrky

Hlavní činnosti:

- správa vlastního bytového fondu
- správa pro 235 společenství vlastníků
- provoz areálu Hrotovická
- provoz ubytovny – Revoluční
- zajišťování služeb spojených s bydlením
- výkon funkce statutárního orgánu v SVJ

Hospodaření družstva k 31.12.2022

- Plánovaný zisk	268 000,00 Kč
- Skutečnost před zdaněním	980 442,50 Kč
- Daň z příjmů právnických osob	420 820,00 Kč
- Zisk po zdanění	559 622,50 Kč

Výnosy zaúčtované na bytové domy:

Pronájmy společných částí - BD	138 591,40 Kč
Pronájmy v SVJ	35 332,90 Kč
Úroky z vnitropůjček	10 465,50 Kč
Celkem	184 389,80 Kč

<u>Závazky, dotace</u>	1.1.2022	31.12.2022
Dlouhodobá záloha	55 164 899 Kč	41 856 987 Kč
Úvěry na pořízení domů	3 227 086 Kč	2 619 925 Kč
Úvěry na revitalizaci	39 007 667 Kč	26 249 978 Kč
Dotace Panel		2 114 575 Kč

<u>Majetek v pořizovacích cenách</u>	1.1.2022	31.12.2022
Software	1 391 796 Kč	1 391 796 Kč
Stavby a byty	221 067 794 Kč	202 578 318 Kč
Pozemky	3 044 240 Kč	3 024 092 Kč
Movité věci	4 172 384 Kč	4 280 131 Kč
Finanční prostředky	84 243 209 Kč	78 462 849 Kč

K bodu 3: Stavby DZ, pohledávky**3.1. DZ**

Stav k 1.1.2022	55 164 899 Kč
Tvorba	15 033 086 Kč
Čerpání	28 340 998 Kč
Stav k 31.12.2022	41 856 987 Kč

Průměrná tvorba DZ za rok 2022 činí 17,10 Kč/m² plochy dle SVP.

3.2 Poskytnuté úvěry na revitalizaci

Celková výše revitalizačních úvěrů k 31.12. 2022 činí 26 249 978 Kč.

Konec splatnosti úvěru v roce 2023, 2024:

2023	2023
111 Benešova 471-5 – 2. úvěr	604 Fr. Hrubína 699-703
120 Modřínová 587	617 Na Svahu 908
622 Jar. Heyrovského 972	630 Novodvorská 1038-9
637 Novodvorská 1069-70	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 spojená s poplatkem
- 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 31.12.2022

Roční předpis nájemného a úhrad od vlastníků	45 557 088 Kč	
Pohledávky	304 409 Kč	
Suma pohledávek nad 20 000,- Kč	144 806 Kč	(počet dlužníků: 3)

Na pohledávky vlastníků a nájemců bytů bylo z přeplatků při vyúčtování služeb uhrazeno 66 991 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 2022**4.1 Celkový přehled nákladů v tis. Kč**

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Vytápění	40 464	39 286	33 385	34 932	33 972	37 125	37 064
Teplá voda	34 926	31 919	31 288	29 691	29 428	29 772	30 663
Studená voda	28 700	27 412	26 968	25 116	23 815	23 199	23 378
El. spol. prostor	3 849	3 729	3 584	3 089	2 726	2 612	2 485
Výtahy	2 778	2 458	2 368	2 108	1 886	1 685	1 674
Úklid	4 693	4 302	3 923	3 075	2 278	1 588	685
Internet	33	30	27	30	15		

- Tabulky s náklady pro jednotlivé bytové domy jsou zveřejněny na webových stránkách družstva – informace – technická oblast
- Přehled cen energií od 1.1.2023 je na webových stránkách družstva – informace – technická oblast

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 20.4.2023
- Připomínky k vyúčtování do 20.5.2023
- Odeslání přeplatků do 31.5.2023
- Úhrada nedoplatků do 31.7.2023

K bodu 5. Přepočty úhrad za užívání bytů od 1.7.2023, valorizace odměny za správu

- Hromadný přepočet zálohových plateb jednotlivých bytových domů nebude prováděn
- Zvýšení záloh u bytů, kde byly nedoplatky vyšší než 5 000 Kč
- Individuální změny záloh dle požadavku uživatelů bytů nebo SVJ – změny předložit nejpozději do 19.5.2023

Zvýšení odměny za správu k 1.7.2023

- Rok 2020 3,2 %
- Rok 2021 3,8 %
- Rok 2022 15,1 %
- Celkový nárůst 22,1 %

Nová výše odměny za správu bude činit od 1.7.2023:

	Kč bez DPH
BJ včetně služeb	208,-
BJ bez služeb	171,-
NJ garáže	28,-
NJ garážové stání	32,-

Shrnutí připravovaných úprav úhrad za užívání bytů od 1.7.2023

- Odměna za správu
- Pojištění domu
- Odečty poměrových měřidel
- Zálohy na úklid, kde došlo ke zvýšení ceny
- Ostatní dle požadavků SVJ a vlastníků bytů

Nové předpisy úhrad se změnami budou předány všem uživatelům bytů nejpozději do 15.6.2023.

K bodu 6. Dotační programy – Nová Zelená úsporám, BDBB

7.1 Regenerace 2022

Druh	Počet akcí	Náklad mil. Kč	Získaná dotace mil. Kč
Přístavby lodžii sanace	5	33,302	
Nová zelená úsporám	5	27,458	4,964
Bytové domy bez bariér	5	37,598	15,441
Celkem	15	98,357	20,405

7.2 Nová zelená úsporám 2023

MŽP ČR vyhlásilo „Výzvu k předkládání žádostí o poskytnutí podpory v rámci programu NZU.

Číslo výzvy: 2/2021

Alokované prostředky: 5 000 mil. Kč

Zahájení příjmu žádostí: 12.10.2021

Ukončení příjmu žádostí: 30.06.2025, nejpozději do vyčerpání alokace

Příjem žádostí o dotace v programu NZU bude ukončen k datu 30.06.2023.

Od data 1.9.2023 bude zahájen příjem v rámci novelizovaných podmínek NZU, která má přinést zvýšení podílu dotací, zjednodušení programu a zvýhodnění nízkopříjmových domácností.

FVT systémy:

Vyhláška č. 408/2015 Sb., o pravidlech trhu s elektřinou, ve znění vyhlášky 404/2022 Sb.

Zákon 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění zákona 19/2023 Sb.

Byla zvýšena hranice nutnosti licence na výrobu elektřiny ve výrobnách elektřiny s instalovaným výkonem nad 50 kW.

Skládá se z FV panelů, střídače (měniče) a baterie.

Perfektní výkon 1 kWp vyrobí v průměru 1 MWh za rok (cca 6,1 m2 plochy panelů, běžný rozměr panelů 175*110 cm – 1,925 m2, 210*113 cm - 2,373 m2)

Uváděná návratnost 7-10 roků

Dosud nejsou dostatečně přesně definována pravidla sdílení.

Sdílení elektřiny je možné pouze v jednom bytovém domě pod jedním hlavním domovním vedením, kterým je objekt připojen do veřejné distribuční sítě (obvykle jeden vchod, popřípadě více vchodů v závislosti na způsobu připojení k veřejné distribuční soustavě). V BD s více vchody a více přípojnými skříněmi z veřejné sítě je považován za společný zdroj výroby takový, který je připojen jednotlivě do každého domovního vedení samostatně pro každý vchod.

Příloha č. 1 zápisu – Informace o FVE pro bytové domy

7.3 BDBB 2023

V rámci dotačního programu byly podány celkem čtyři Projekty.

Tři Projekty prošly úspěšně hodnocením formálních náležitostí a přijatelnosti, z nich dva projekty byly doporučeny k poskytnutí dotace v rámci programu BDBB, jeden projekt byl zařazen do náhradních Projektů. Jeden projekt nebyl doporučen z důvodu nesplnění podmínek žádosti (nedoložení jednoho dokumentu).

Domy čekají na vydání „Registrace akce“ se stanovením podmínek pro další postup (doložení Doplňujících náležitostí k „Rozhodnutí o poskytnutí dotace“). Registrace Poté bude vydáno „Rozhodnutí o poskytnutí dotace“.

K bodu 7. Různé

7.1 Směrnice o energetické účinnosti EED

Dne 11.12.2018 byla vyhlášena Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2018/2002, kterou se mění směrnice 2011/27/EU, o energetické účinnosti.

Směrnice mimo jiné:

- Požaduje zvyšování informovanosti všech občanů Unie ohledně energetické náročnosti budov
- Chce posílit práva spotřebitelů na přesné, spolehlivé, jasné a včasné informace o jejich spotřebě energie
- Zavádí dálkové měření energií, a tím i častější sledovanost spotřeby

Implementace Směrnice EED do legislativy ČR:

Změna zákona 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění zákona č. 3/2020 Sb.

Od 1. 1. 2022 je povinné osazovat pouze měřidla (VDM) a zařízení (I-RTN) s dálkovým odečtem, od 1.1.2027 se budou už výhradně používat měřidla a zařízení s dálkových odečtem.

Změna vyhlášky 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění vyhlášky 376/2021 Sb. (účinnost od 2.11.2021)

Ve vyúčtování musí být uvedena řada nových údajů, dle této vyhlášky bylo provedeno vyúčtování za rok 2022.

Změna zákona 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 zákona č. 424/2022 Sb.
Tento zákon upřesňuje formulaci pojmů jako je zjištěná spotřeba, dálkově odečitatelné měřidlo (VDM) nebo dálkově odečitatelné zařízení (I-RTN), dále přináší změny v četnosti informování o spotřebě.

Zákon dále stanovuje pro poskytovatele energetických služeb (konečného zákazníka – v našem případě SBD Třebíč) povinnost informovat příjemce služeb (konečného uživatele – vlastníka bytu) o jeho spotřebě tepla a TV (§ 8a - „Informace o spotřebě“). To znamená nejen v rámci ročního vyúčtování, jako je doposud, ale nově musí být vlastník bytu o své spotřebě informován každý měsíc, aby byl případně schopen svou spotřebu ovlivnit.

Termín podávání Informace o spotřebě je povinný od 1.1.2027, v případě, že jsou již osazena dálkově odečitatelná měřidla/zařízení pak od 1.1.2024.

Pro splnění povinností dle § 8a však není možné provádět odečty stávajícím způsobem a je nutné instalovat sběrnice dat, které budou odesílat data přímo na server rozúčtovatele.

Informace o spotřebě bude poskytována rozúčtovatelem přímo příjemcům služeb (vlastníkům) prostřednictvím infoportálů. Díky infoportálům má poskytovatel energetických služeb i příjemce služeb po celý rok přehled o spotřebách tepla, TV a SV a funkčnosti měřidel.

SBD Třebíč používá v současné době dva systémy:

- Systém firmy ista Česká republika se sběrníci Memonic a portálem ista 24 CZ
- Systém firmy COOP THERM se sběrníci CRS B COMBI a portálem Služby CRS

Vyúčtování je prováděno:

<u>Systém BD</u>	<u>BJ</u>	<u>VDM</u>	<u>BD se sběrníci</u>	<u>Sběrnice</u>	
ista	146	4854	8649	100	165
COOP	19	515	843	1	1
	165			101	166

Znamená to tedy, že do 31.12.2026 musí být instalovány sběrnice dat ve zbývajících BD.

Náklady na montáže radiových modulů a sběrníc budou hrazeny z DZ, náklady na portálové služby hradí vlastníci bytů, budou navedeny do předpisu úhrad OPN odečty.

7.2 Elektronické doručování písemností

- Pro zkvalitnění a zrychlení komunikace družstvo přistoupilo k možnosti elektronického doručování písemností
- Je nutný souhlas vlastníka/spoluvlastníků/nájemce bytu s elektronickým doručováním písemností ze strany správce
- Souhlasů bylo vráceno 3 696:
 - 3 216 emailových adres bylo zavedeno do systému jako preferovaný kontakt, 2 DS
 - 480 formulářů bylo vráceno k doplnění společně s vyúčtováním služeb – chybí podpisy spoluvlastníků/společných členů
- Byla provedena zkouška odeslání na preferované e-mailové adresy
- Vyúčtování služeb za rok 2022 bylo odesláno na preferované kontakty tj.:
 - část na 3 216 e-mailových adres,
 - část předána v obálcích do poštovních schránek,
 - část byla zaslána na korespondenční adresu uvedenou v seznamu členů
- Preferované kontakty budou využívány při komunikaci – vyúčtování služeb, možnost zasílání pozvánek a další. Je nutné sdělovat správci změny e-mailových adres – kancelář č. 101, 102

7.3 Informační portál

- Informační portál slouží k informovanosti jak členů výboru samospráv, tak členů nájemců i vlastníků bytů ve správě družstva
- Ke vstupu na portál jsou nutné přihlašovací údaje, které funkcionáři i uživatelé bytů obdrží po vyplnění formuláře „Žádost o přístup do služby Informační portál SBD Třebíč“
- Podán návrh na možnost zaslání formuláře žádosti na preferované kontakty uživatelů bytů včetně pokynů a návodu

7.4 Byty ve správě SBD Třebíč k 1.1.2023

- Počet bytů ve správě k 1.1.2023	6 487
- z toho ve vlastnictví družstva	513
- z toho ve správě družstva	5 974
- Žádosti na převody bytů do vlastnictví na rok 2023	106
z toho převod 21 bytů již zapsaný v KN	
- SVJ ve správě družstva k 1.1.2023	235
- 4 bj ve vlastnictví (nevzniká SVJ)	40
- Původních družstevních domů	19
z toho plánovaný vznik SVJ v roce 2024	3

7.5 Shromáždění delegátů SBD Třebíč, družstva

- shromáždění delegátů se bude konat dne 31.5.2023
- delegáti obdrží pozvánky včetně podkladů

7.6 Dotazy na funkčnost portálu ista ČR s.r.o.

- u všech domů ve spoluvlastnictví družstva byly instalovány radiové moduly a sběrnice dat
- nejsou zpřístupněny infoportály pro nahlížení předsedů SA i uživatelů u některých domů
- bude provedeno v co nejkratší době, zástupci domů budou informováni

8. Závěr

Pan Miloslav Peštál, předseda představenstva poděkoval přítomným za jejich účast.

Miloslav Peštál v.r.
předseda představenstva

Zapsala: Bendová Ivana

Příloha č. 1 - Informace o podmínkách zřízení fotovoltaiky pro bytové domy

Energetický regulační úřad (ERÚ) vydal na svých webových stránkách návod, jak a za jakých podmínek je možné sdílet elektrickou energii vyrobenou v bytovém domě mezi jednotlivé bytové jednotky. Sdílení elektřiny v rámci bytového domu je umožněno novelou vyhlášky č. 408/2015 Sb., o pravidlech trhu s elektřinou, ve znění vyhlášky č. 404/2022 Sb., kterou ERÚ provedl v loňském roce. Novela vstoupila v platnost k 1. 1. 2023.

Zavádění komunitní energetiky v ČR

Česká republika těžce zaostává v implementaci evropské energetické legislativy. V poslední době často zmiňovaná komunitní energetika je v evropských směrnicih plnohodnotně zavedena od roku 2019, přičemž byla představena Evropskou komisí již v roce 2016.

Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) odeslalo návrh novely zavádějící pojmy energetické společenství a společenství pro obnovitelné zdroje na vládu ČR na přelomu letošního února a března. Věcný záměr byl představen v druhé polovině roku 2020 ještě za minulé vlády, kdy byl ministrem MPO Karel Havlíček. Na novelu se tak čekalo poměrně dlouhou dobu. Dle odborníků je nicméně návrh novely velmi kvalitní.

ERÚ se i vzhledem k výše zmíněnému a extrémním cenám energetických komodit spojených s geopolitickými událostmi v loňském roce zavázal k tomu, že umožní sdílení elektřiny v rámci bytového domu.

Zavádění nových pojmů do legislativy, jako je energetické společenství, nebo společenství pro obnovitelné zdroje, není v jeho kompetenci. Úpravou vyhlášky o Pravidlech trhu s elektřinou však zavedení nového pojmu elegantně obešel a „tuto formu sdílení“ umožnil.

Zavedení plnohodnotné komunitní energetiky bude umožněno až poté, co projde návrh od MPO celým legislativním procesem a schválí jej zákonodárci. Optimistické očekávání vstupu novely v platnost je 1. ledna 2024.

Sdílení energie v bytovém domě

Sdílení elektřiny bude umožněno za předpokladu, že všechna odběrná místa jsou připojena do hlavní pojistkové skříně, a jde tedy o sdílení elektřiny bez využití distribuční soustavy. Odběratelé elektřiny si pak musí vybrat jedno **vůdčí odběrné místo** a libovolný počet přidružených odběrných míst. Vůdčí odběrné místo může být např. místo, na které je napsána spotřeba společných prostor.

Na vůdčí odběrné místo se podá žádost o připojení výroby k distribuční soustavě. Žádost může být podána na výrobu provozovnou na základě licence nebo bez licence (dle novely energetického zákona do 50 kW, pokud nejde o podnikání). V případě výroby bez licence je vhodné požádat distributora o výrobní EAN, na základě kterého si lze zvolit obchodníka pro výkup přebytků.

U odběrných míst zapojených do sdílení energie bude nutné jednak stanovit statický alokační klíč (pro dvě odběrná místa např. sdílení vyrobené elektřiny v poměru: 50:50), pak ale také vyměnit stávající elektroměry za elektroměry s průběhovým měřením. Jejich montáž a výměnu provede provozovatel distribuční soustavy zdarma, jak uvádí ERÚ.

Instalace průběhových měření a vytvoření alokačního klíče umožní provozovateli distribuční soustavy vyhodnotit výrobu a spotřebu daného odběrného místa ve čtvrt hodinových intervalech. Data distributor předá na operátora trhu (OTE), který k nim zajistí přístup obchodníkovi s elektrickou energií registrovanému na daném odběrném místě. Pro zákazníka to ve výsledku znamená, že je proces automatický a jednoduchý za podmínky, že se na počátku správně nastaví.

Praktické postupy v bytových domech lze nalézt také na stránkách jednotlivých provozovatelů distribučních soustav, na které se ERÚ ve svém návodu odkazuje.

Nyní je tedy možné fotovoltaiku pro bytový dům naprojektovat dle jeho skutečných potřeb (spotřeb elektrické energie jednotlivých bytu) a připravit prováděcí projektovou dokumentaci (FVE, rozvaděč, jednotlivá měřidla pro bytové jednotky atd). Cena takovéto projektové dokumentace dle výkonu FVE (od 30 do 49,9 kWp) se pohybuje informativně v rozmezí 200 - 250 000 Kč bez DPH dle VŘ. Přibližně platí, že panely o výkonu 1kWp(peak) v našich podmínkách vyrobí 950kWh elektřiny.

V současnosti můžete FVE na domě instalovat také. Vyrobenou elektrickou energii můžete použít pro společné prostory a ohřev TUV. V případě, že by měla být elektřina použita pro jednotlivé byty, je to v tuto chvíli velmi složité. Za prvé se musí sjednotit jistič. Všechny bytové jednotky musí mít stejného dodavatele elektrické energie (např. E.on). Toto odbourává nová legislativa. Jistič se sjednotí, ale každý bude moci zůstat u svého dodavatele elektřiny.

Důležitý je rovněž stávající stav střešního pláště, na který se bude montovat FVE vzhledem k délce životnosti elektrárny. V neposlední řadě je nutné provést aktualizaci prohlášení vlastníka, která musí být schválena 100 % vlastníků.