

**Zápis**  
**z porady statutárních zástupců SVJ**  
**ve správě Stavebního bytového družstva Třebíč, konané dne 20.4.2022**

Účast: na poradu bylo pozváno 227 zástupců SVJ, bylo přítomno 96, tj. 42 %

**K bodu 1: Zahájení**

Poradu předsedů zahájila Mgr. Julie Dolejší, místopředsedkyně představenstva družstva. Přivítala 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 2021, přepočty úhrad za užívání bytů od 1.7.2022
5. Dotační programy - Nová zelená úsporám, BDBB
6. Směrnice o energetické účinnosti EED
7. Novela občanského zákoníku – změny stanov
8. Pravidla pro užívání společných částí domu, datové schránky
9. Různé: PENB, organizační změny SBD Třebíč, .....
10. Závěr

**K bodu 2: Zpráva o hospodaření SBD Třebíč k 31.12.2021**

Hlavní činnosti:

- správa vlastního bytového fondu
- správa pro 219 společenství vlastníků, od 1.1.2022 pro 229 SVJ
- provoz areálu Hrotovická
- provoz ubytovny – Revoluční
- zajišťování služeb spojených s bydlením
- výkon funkce statutárního orgánu v SVJ

**Hospodaření družstva k 31.12.2021**

Plánovaný zisk za družstvo	256 000,00 Kč
Skutečnost před zdaněním	637 660,86 Kč
Daň z příjmů právnických osob	124 237,00 Kč
Zisk po zdanění	513 423,86 Kč

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

**3.1 Účetní závěrka za rok 2021**

- SVJ je samostatná právnická osoba a má povinnosti vést účetnictví za účetní jednotku, touto činností může pověřit jinou osobu
- SVJ spadají do kategorizace mikro účetní jednotky (ÚJ), netýká se jich audit, ani výroční zpráva
- Účetní závěrka je komplexní pohled na společenství vlastníků a poskytuje informace pro ekonomická rozhodování SVJ
- Nedílný celek účetní závěrky tvoří výkazy ve zkráceném rozsahu:
  - Rozvaha ve zkráceném rozsahu
  - Výkaz zisku a ztrát ve zkráceném rozsahu
  - Příloha
  - Zpráva o hospodaření SVJ

Povinnosti spojené s účetní závěrkou:

- Okamžikem sestavení je připojení podpisového záznamu statutárního orgánu.
- Účetní závěrku a vypořádání výsledku hospodaření schvaluje shromáždění vlastníků.
- Zveřejnění účetní závěrky
- Úschova účetní závěrky

**Doba úschovy počínaje koncem účetního období, kterého se týkají Doklady**

10 let  
5 let

účetní závěrka  
účetní doklady, účetní knihy, inventurní soupisy, účtový rozvrh, přehledy

### 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 Daň z příjmu společenství vlastníků

SVJ má výjimku z povinnosti podat přihlášku k registraci DPPO, podává přihlášku do 15 dnů ode dne, kdy začne vykonávat činnost, která je zdrojem příjmů nebo začne přijímat příjmy, pokud nemá pouze příjmy:

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

Příjmy, které nejsou předmětem daně:

- Příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku
- Dotace
- Úhrady za plnění spojená s užíváním jednotek
- Příjmy z pojistného plnění z pojištění domu sjednaného společenstvím

Úroky z bankovních účtů SVJ podléhají zvláštní sazbě daně ve výši 19 % - srážku daně provádí banka

Předmětem daně z příjmů SVJ jsou:

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

SVJ nemá povinnost sdělit správci daně, že mu nevznikla daňová povinnost k dani z příjmu právnických osob. Daňové přiznání bylo v roce 2021 podáno u 22 SVJ.

Příjmem SVJ není:

- Nájemné z pronájmu společných částí domu
- Úroky z prodlení placené SVJ z těchto nájmu

Je to příjem členů společenství vlastníků a podléhá dani z příjmu fyzických osob.

Povinnosti SVJ v tomto případě je:

- Předání dokladů o výši příjmů z těchto pronájmů (převod do DZ)
- Přiznání a zaplacení daně srážkové (výplata na účet vlastníka)

### 3.3 Shromáždění vlastníků jednotek musí projednat a schválit

- Hospodaření SVJ za uplynulý rok 2021
- Schválení účetní závěrky a vypořádání výsledku hospodaření
- Rozpočet na příští rok včetně plánu oprav

### 3.4 Tvorba a čerpání DZ za rok 2021 za SVJ celkem

Stav k 1.1.2021	162 228 585,94
Tvorba	78 359 758,28
Čerpání	64 436 296,60
Stav k 31.12.2021	176 152 047,62

Průměrná řádná tvorba DZ v roce 2021 činila 11,33 Kč/m<sup>2</sup> plochy dle SVP, tvorba včetně splátek úvěrů činila 19,41 Kč/m<sup>2</sup> plochy dle SVP.

### 3.5 Úvěry na revitalizaci bytových domů

Celková výše úvěrů k 31.12. 2021 činila 192 527 898,47 Kč

Konec fixace úrokové sazby v roce 2022:

- 161 Divišova 675-6

Konec splatnosti úvěru v roce 2022:

- 100 Obránců míru 435-40
- 160 Kmochova 99-100
- 309 Račerovická 778-81-1.úvěr
- 314 Dělnické nám. 835
- 315 Náměšť, Lesní 734-9
- 606 M. Majerové 716-19-1.úvěr
- 632 Novodvorská 1044-5

Doplacení úvěru bez sankcí lze pouze v případě skončení fixace úrokové sazby. Zástupci uvedených domů, kde letos končí fixace budou informováni o možnosti doplacení úvěru.

#### Dodržování podmínek úvěrových smluv

- Zůstatek peněžních prostředků nesmí klesnout pod trojnásobek měsíční anuitní splátky
- Nepřekročení % dlužníků uvedeného v úvěrové smlouvě
- Předložení případných změn 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, 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
- V rámci dotace Panel se předkládá 2x ročně NRB potvrzení o skutečně zaplacených úrocích z úvěru

#### Dotace k 31.12.2021 v tis. Kč:

	Panel	IPRM	ZÚ	IROP	BDBB	Celkem
Výše dotace	20 344	33 163	19 929	12 527	26 710	112 673
Počet SVJ	21	18	11	10	11	71

#### 3.6 Pohledávky k 31.12.2021 v Kč

- Roční předpis úhrad za všechna SVJ 197 030 874
- Pohledávky k 31.12.2021 1 036 035
- % pohledávek z celkového předpisu: 0,53  
z toho:
- 180 dní po lhůtě splatnosti 13 dlužníků 51 704
- 360 dní po lhůtě splatnosti 25 dlužníků 688 678
- Dluhy starší 5-ti let 14 dlužníků 596 287
- Suma pohledávek nad 20 000,- Kč k 31.3.2022 737 579  
(počet dlužníků: 16)

#### Vymáhání pohledávek

- Vymáhání se řídí: zákonem 99/1963 Sb., občanským soudním řádem, zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení – insolvenčním zákonem, zákonem č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti – exekučním řádem a zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, vše v platném znění.

Novelou občanského soudního řádu (291/2017 Sb.) bylo zavedeno 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

- Družstvo na základě příkazní smlouvy o správě zasílá dlužníkům upomínky, v případě, že dluh nebude uhrazen, informuje členy statutárních orgánů
- 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.).

#### 3.7 Rozpočet společenství vlastníků jednotek

Pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ jsou součástí stanov SVJ. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, návrh předkládá statutární orgán společenství.

Rozpočet zahrnuje dvě části:

- Rozpočet Dlouhodobé zálohy 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
- Rozpočet nákladů nehrazených z dlouhodobé zálohy, tzv. Krátkodobá záloha, kterými jsou zejména: pojištění domu a pozemku, odměny členů orgánů společenství, odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku, vedení účetnictví, ostatních (bankovní poplatky, poplatky SIPO apod.) – rozdíly z vyúčtování se zúčtují s dlouhodobou zálohou (určená k úhradě nákladů nehrazených z dlouhodobé zálohy)

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

### 3.8 Odměny statutárních orgánů, dohody o provedení práce

Družstvo zajišťuje v rámci správy společenství vlastníků zpracování mezd pro SVJ:

- odměny odměn statutárních orgánů – 2 SVJ
- dohody o provedení práce – 208 SVJ

Družstvo od 1.1.2019 fakturuje SVJ poplatky za zpracování mzdové agendy.

### Přehled limitů pro odvodové povinnosti

<u>DPP</u>		<u>Odměny</u>			
Daň z příjmu FO	15 %	Daň z příjmu FO	dle výše		
Srážková daň do	10 000 Kč	Srážková daň do	3 499 Kč		
Zálohová daň nad	10 000 Kč	Zálohová daň nad	3 500 Kč	ze základu daně	
Zdravotní pojištění	0	Zdravotní pojištění	vždy	4,5 %	9 % SVJ
Sociální pojištění	0	Sociální pojištění nad	3 500 Kč	6,5 %	24,8 % SVJ
Nad 10 000 Kč odvod ZP i SP					

Vzhledem k odpovědnosti členů statutárních orgánů SVJ, družstvo doporučuje tvorbu na OPN nebo odměny stanovit ve výši cca 100 – 150 Kč/BJ/M.

Vyplácení odměny za mimořádné práce prováděné pro dům, proplácení paragonů

- omezení proplácení paragonů a vyplácení DPP na pokladně družstva, doporučuje se zasílání na účet funkcionáře SVJ
- odměny za mimořádné práce (malování, úklid, sečení trávy, drobné opravy), nákupy (telefony, PHM, tonery apod) projednat a schválit na shromáždění a uvést v rozpočtu

### 3.9 Nabídky bankovních ústavů na zhodnocení finančních prostředků společenství

#### ČSOB a.s.

- běžný účet úrok 0,03 % p.a.
- spořicí účet úrok 2 % p.s.. limit od 500 tis. Kč do 30 mil. Kč, jednodenní výpovědní lhůta

#### Komerční banka a.s.

- běžný účet 0,0 %
- termínované vklady na 12 měsíců úrok do 3,5 % p.a. do limitu 1 mil. Kč, omezení: výpovědní lhůta
- lze uložit peníze i na kratší dobu, konkrétní sazby individuálně s každým SVJ

#### Česká spořitelna a.s.

- vkladový účet: 1 měsíc, úroková sazba 1,5 % p.a.  
3 měsíce, úroková sazba 1,7 % p.a.  
6 měsíců, úroková sazby 2,7 % p.a.
- úrok je připsán po ukončení vkladu, bez sankce lze vybrat až 25 % částky mimo úročené období

#### MONETA Money Bank

- běžný účet úrok 2,7 % p.a.
- spořicí účet úrok 3,2 % p.a. bez výpovědní lhůty

#### CREDITAS

- běžný účet nad 1 mil. Kč úrok 2 % p.a.  
nad 2 mil. Kč úrok 2,5 % p.a.
- spořicí účet neposkytuje pro SVJ
- termínovaný vklad s fixací 6 měsíců úrok 4,5 % p.a.

V případě zájmu o výše uvedené zhodnocení finančních prostředků SVJ se obraťte na Bc. Janu Roupcovou, vedoucí ekonomické úseku.

### **K bodu 4: Vyúčtování topné sezóny 2021, přepočty nájemného od 1.7.2022**

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

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Vytápění	39 286	33 385	34 932	33 972	37 125	37 064	34 489
Teplá voda	31 919	31 288	29 691	29 428	29 772	30 663	30 477
Studená voda	27 412	26 968	25 116	23 815	23 199	23 378	23 010
El. spol.prostor	3 729	3 584	3 089	2 726	2 612	2 485	2 427
Výtahy	2 458	2 368	2 108	1 886	1 685	1 674	1 707
Úklid	4 302	3 923	3 075	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 14.4.2022
- Připomínky k vyúčtování do 20.5.2022
- Odeslání přeplatků do 31.5.2022
- Úhrada nedoplatků do 31.7.2022

#### 4.3 Přepočty úhrad od vlastníků k 1. 7. 2022

- Budou provedeny hromadné přepočty zálohových plateb jednotlivých bytových domů z důvodu zvýšení nákladů na teplo, vodné, cen pojistného
- 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. Dotační programy – Nová Zelená úsporám, BDBB**

#### 5.1 Nová zelená úsporám

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

Příloha č. 1 - Přehled oblastí podpory bytové domy

FVT systémy:

Vyrobená elektřina by měla sloužit ke spotřebě BD, je třeba řešit:

- Využití – osvětlení spol. prostor, DPST, výtah, ohřev TV;
- Dimenzování výkonu FVT (licence);
- Pořizovací náklady (z DZ, tzn. podle spoluvlastnického podílu);
- Životnost systému;
- Smlouvu s distributorem;
- Cenu energie dodávané do sítě;
- Sdílení energie v rámci energetických komunit s využitím stávající distribuční sítě;
- Vyvolané změny distributorů - sjednocení;
- Další souvislosti.

K této problematice byla založena Unie komunitní energetiky (UKEN), SČMBD je členem.

ERU připravuje úpravu legislativy, která by umožnila sdílení a měření el. energie v BD, předpoklad realizace FTV systémů je v roce 2023-2024.

#### 5.2 BDBB 2021

V rámci dotačního programu bylo podáno celkem pět Projektů (25 výtahů).

Projekty prošly úspěšně hodnocením formálních náležitostí a přijatelnosti a byly doporučeny k poskytnutí dotace v rámci programu BDBB.

Domy čekají na vydání „Registrace akce“ se stanovením podmínek pro další postup (doložení Doplňujících náležitostí k „Rozhodnutí o poskytnutí dotace“). Registrace byla pozdržena z důvodů rozpočtového provizoria ČR; doplňující náležitosti jsou připraveny. Poté bude vydáno „Rozhodnutí o poskytnutí dotace“.

Projekty jsou ve fázi realizace.

#### 5.3 BDBB 2022

V roce 2022 dojde pouze k dokončení realizace projektů z roku 2021.

Předpokládáme vyhlášení výzvy k podání žádostí o dotace na rok 2023 v 4.Q 2022.

### **K bodu 6. 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

Novela směrnice přináší mimo jiné tato opatření:

- Měřidla (VDM) a zařízení (I-RTN) **nainstalované po 1.1.2022 musí být dálkově odečitatelné**
- Měřidla a zařízení, které byly nainstalovány a nejsou dálkově odečitatelné, **musí být vybaveny možností dálkového odečtu nebo nahrazeny do 1.1.2027**
- **Od 1.1.2023 je nutné poskytovat příjemcům energetických služeb alespoň 1x za měsíc** informace o vyúčtování nebo o spotřebě, v případě že instalovaná technika umožňuje měsíční odečty
- **Informace o vyúčtování nebo o spotřebě musí obsahovat srovnání aktuální spotřeby energie konečných uživatelů se spotřebou na vytápění za stejné období předchozího roku v grafické podobě, opravené o klimatický korekční faktor.**

Vysvětlivky:

Konečný zákazník – fyzická nebo právnická osoba, která nakupuje energii na základě přímé smlouvy s dodavatelem (poskytovatel služeb).

Konečný uživatel – uživatelé jednotlivých budov nebo budov s více bytovými jednotkami, či víceúčelových budov (příjemce služeb).

### **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 s dálkovým odečtem

Změny v požadavcích přináší platná novela zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií. V účinnost vstoupila 1. 1. 2022. Od tohoto datu lze v rámci výměn měřidel nově osazovat pouze měřidla tepla, chladu a teplé vody a rozdělovače topných nákladů s možností dálkového odečtu, a to minimálně v měsíčním intervalu odečtu.

Od 1. 1. 2027 se budou už výhradně používat měřidla s dálkovým odečtem §7 ost.11)

V mezičase mezi 1. 1. 2022 a 1. 1. 2027 mohou ještě dobíhat stávající osazená měřidla bez dálkových odečtů, a to jak měřiče tepla, měřiče chladu, bytové vodoměry na teplou vodu nebo rozdělovače topných nákladů. V rámci čtyřletých nebo pětiletých cyklů povinné výměny budou tato měřidla postupně měněna již výhradně za měřidla s dálkovým odečtem. U rozdělovačů topných nákladů jejich výměny proběhnou v rámci skončení jejich životnosti, nejpozději však do termínu 1. 1. 2027.

#### **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

Kromě náležitostí vyúčtování, tedy konečného dokumentu, vyhláška č. 269/2015 Sb. řeší zejména pravidla pro rozúčtování nákladů pro teplo na vytápění a dodávku teplé vody a stanoví povinnost rozšířit konečné vyúčtování o řadu dalších údajů, aby mohl být uživatel informován v požadovaném rozsahu.

Další změny vyhlášky

Vyhláška se též věnuje rozdělení základní a spotřební složky pro rozúčtování nákladů na teplo. Rozdělení je nyní provedeno hned v prvním kroku tak, aby každý uživatel v daném objektu měl stejnou cenu tepla za m<sup>2</sup> v základní složce nákladů. Dále vyhláška upravuje pravidla pro stanovení takzvaného minimálního a maximálního nákladu na m<sup>2</sup> neboli -20 % a +100 % od průměrné spotřeby na m<sup>2</sup> objektu. Další důležitou věcí, kterou tato vyhláška napravná, je způsob výpočtu u uživatelů, kteří buď nezpřístupnili byt k montáži přístrojů, odečtu nebo odečet ovlivnili. Vyhláška odkazuje na přílohu, kde je uveden výpočet, jak při stanovení spotřební složky náhradní spotřeby postupovat.

Reálný dopad novely vyhlášky se uplatní až ve vyúčtování za zúčtovací období 2022.

#### **Změna zákona č. 67/2013 Sb. přináší změny v četnosti informování o spotřebě**

Novela zákona byla schválena Vládou ČR a bude předložena do Parlamentu, předpokládané účinnosti je od 1.1.2023. Tento zákon upřesňuje formulaci pojmu jako je zjištěná spotřeba, **dálkově odečitatelné měřidlo (VDM) nebo dálkově odečitatelné zařízení (I-RTN)**. Stejným způsobem jako Vyhláška 269/2015 Sb. upravuje způsob náhradní spotřeby v případě, že není znám odečet pro provedení rozúčtování. 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.

Dále zavádí povinnost informování poskytovatele energetických služeb (§8b).

Postupné kroky u domů ve správě SBD Třebíč

Dálkové rádiové odečty jsou v domech již roky běžně využívány. Měřidla a Zařízení umožňují odečet náměrů průběžně a jsou na novou legislativu již připravena. Odečty se ve většině případů provádí tzv. pochůzným způsobem. **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.** Výhodou je též skutečnost, že díky info portálům má poskytovatel energetických služeb po celý rok přehled o funkčnosti měřidel a může operativně reagovat a příjemce služeb má k dispozici měsíční Informace o spotřebě.

SBD Třebíč používá v současné době dva systémy:

- Systém firmy ista Česká republika se sběrnici Memonic a portálem ista 24 CZ, sběrnice jsou pouze ve 27 BD ze 146 BD
- Systém firmy COOP THERM se sběrnici CRS B COMBI a portálem Služby CRS, sběrnice jsou pouze v 1 domě z 19 BD

**Znamená to tedy, že na všechny bytové domy budou instalovány sběrnice dat, protože měsíční odečty prováděné pochůzným způsobem jsou nereálné.**

Předběžná cena u BD 32 bj, 4 sekce, 5. NP

Přístroj	ks	Kč/ks	Kč	
Dodávka montáž				
VDM radiový modul 2ks/BJ	64	260	16 640,00	
IRTN Doprimo 3 radio 4ks/BJ	128	359	45 952,00	
Sběrnice Memonic Kč	2	4590	9 180,00	
Portálové služby	M	Kč/M	Kč/R	
SIM Kč/rok	2	468	936,00	
ista 24.CZ - Základ Kč/M/BD	12	4,90	1 881,60	Přístup má předseda SVJ
ista 24.CZ - Bonus Kč/M/BD	12	6,90	2 649,60	Přístup mají všichni uživatelé
detekce úniku vody Kč/M/BD	12	4,90	1 881,60	
monitoring - sledování přístrojů Kč/M/BD	12	8,90	3 417,60	
Základ/Bonus + detekce	12	9,10	3 494,40	
Celkem			4 430,40	

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

U bytových domů, kde dosud nevzniklo SVJ s právní subjektivitou – jedná se o 15 BD budou sběrnice objednány a instalovány v nejbližší době.

**U SVJ s právní subjektivitou budou statutární zástupci vyzváni k objednávce instalace sběrnic.**

Pokud by však bytový dům instalaci odmítl, nelze splnit povinnost dle § 8a zákona (poskytování Informace o spotřebě). V tom případě by družstvo bylo nuceno přestat plnit funkci poskytovatele energetických služeb a smlouvy na dodávku tepla a povinnosti dle § 8a by pak přešly přímo na SVJ.

U 4 bytových domů dosud nejsou ještě nainstalovány I-RTN; tím nelze splnit výše uvedené povinnosti. **Předsedové těchto SVJ musí zvážit další postup.**

Příloha č. 2 – Implementace EED termíny a povinnosti

## **K bodu 7. Novela občanského zákoníku č. 163/2020 Sb. účinná od 1.7.2020 a její dopady na změnu stanov společenství**

### **§ 1124-1125 Předkupní právo**

Od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2020 platilo obecné pravidlo, že spoluvlastníci jednotky mají při převodu podílu na nemovité věci předkupní právo. Typickým příkladem jsou hromadné garáže, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako samostatná jednotka, ve které mají jednotliví vlastníci vymezena svá garážová stání. Novelou bylo předkupní právo omezeno na případy, kdy spoluvlastnictví vzniklo děděním, nebo jinou skutečností, kterou vlastníci nemohli ovlivnit. Vlastník jednotky tedy už nemusí před prodejem podílu na jednotce, která je ve spoluvlastnictví, nabízet tento podíl ostatním spoluvlastníkům.

Úprava nevyžaduje změnu stanov společenství

### **§ 1166-1169 Prohlášení vlastníka, nově jen Prohlášení**

Při vzniku SVJ jsou stanovy přijímány jako samostatný dokument, stanovy již nejsou součástí PV.

### **§ 1180 Příspěvky na správu domu a pozemku**

Vlastník přispívá na správu domu a pozemku v poměru svého spoluvlastnického podílu.

Odlisný způsob určení výše příspěvků na správu domu a pozemku musí být stanoven v prohlášení vlastníka, nepostačí prostě usnesení shromáždění SVJ. Shromáždění nadále rozhoduje o konkrétní výši příspěvků. U SVJ je ve většině případů v Prohlášení použit způsob dle spoluvlastnických podílů. Stejně tak ve stanovách SVJ je určen

způsob stanovení výše příspěvku rovněž dle spoluvlastnického podílu; příspěvky na odměňování správce a členů orgánů SVJ jsou pak ve stejné výši na jednotku.

O změně prohlášení v této věci postačí písemné prohlášení dotčených (všech) vlastníků.

Vzhledem k tomu, že balkony/lodžie/terasy jsou společnou částí BD, popř. společnou částí určenou k výlučnému užívání vlastníků určitých jednotek, vznikají nejasnosti při hrazení oprav těchto konstrukcí.

Proto se v Prohlášení nových BD definuje tzv. „**Užívaná plocha bytu**“, která pak slouží k stanovení výchozí plochy pro příspěvky na správu domu a pozemku.

Tato úprava vyžaduje změnu stanov v rozhodování shromáždění.

### **§ 1175-1188 Práva a povinnosti vlastníka**

Údržba a stavební úpravy jednotek – vlastník jednotky je povinen předem oznámit stavební úpravu uvnitř svého bytu bez ohledu na to, zda tato stavební úprava ovlivní společné části, které se uvnitř bytu nachází; osoba odpovědná za správu domu a pozemku má právo kontroly po předchozí výzvě.

Povinnosti vlastníka provádět a hradit údržbu a drobné opravy jednotky ve vztahu ke společným částem.

Tyto úpravy vyžadují změnu stanov – nový článek pravidla pro údržbu, opravy a stavební úpravy v bytě.

Nucený prodej jednotky zjednodušen – k podání návrhu na prodej jednotky postačí, aby byla vlastníkově jednotky doručena výstraha, ve které bude na porušování povinností upozorněn. Pokud ve lhůtě uvedené ve výstraze, která nesmí být kratší než 30 dnů, vlastník nezačne své povinnosti plnit, může být podán soudu návrh k prodeji jednotky. S podáním musí souhlasit většina vlastníků jednotek, každý vlastník má stejnou váhu hlasu.

Tato úprava nevyžaduje změnu stanov.

Zmocnění spoluvlastníků - § 1185 zůstává stejný, určit zmocněnce ukládá i manželům. Nejvyšší soud však dovodil, že pokud to stanovy přímo neurčují, není třeba na písemnosti plné moci u manželů (popř. dvou spoluvlastníků) trvat. Je možné do stanov doplnit zmírnění formy ve znění: Jsou-li společnými členy (spoluvlastníky jednotky) manželé/maximálně 2 osoby, písemná forma zmocnění se nevyžaduje. Má se za to, že společným zástupcem je ten ze spoluvlastníků, který se dostaví na shromáždění a hlasuje na něm, případně ten ze spoluvlastníků, který učiní jiné právní jednání vůči společenství.

Tato úprava vyžaduje změnu stanov.

### **Společenství vlastníků § 1194-1205**

#### Založení společenství

V domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků.

Společenství se zakládá schválením stanov:

- na ustavující schůzi, schválením stanov většinou hlasů všech vlastníků jednotek
- bez ustavující schůze se na znění stanov musí shodnout všichni vlastníci jednotek
- v obou případech je pro založení nutný notářský zápis

Novinkou je možnost, aby společenství vlastníků převzalo úvěr, který byl poskytnut na opravu, revitalizaci domu, podmínkou je písemný souhlas všech členů společenství, podpis musí být úředně ověřen.

Vznik společenství dnem zápisu do veřejného rejstříku.

Určení prvních členů statutárního orgánu je povinnou náležitostí stanov – lze po vzniku společenství ze stanov vypustit, rozhodne shromáždění při rozhodování o změně stanov nebo tímto pověří statutární orgán ve stanovách.

Při změně stanov se forma veřejné listiny nevyžaduje.

#### Působnost shromáždění

Pokud o to před zasláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek s ¼ všech hlasů, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost.

Shromáždění již nerozhoduje:

- o změnách prohlášení vlastníka, ani o záležitostech které jsou obsahem prohlášení vlastníka:
- změně účelu užívání domu nebo jednotky
- změně podlahové plochy jednotky
- úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek
- změně podílu na společných částech
- změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky
- o celkové výši záloh na úhradu služeb
- o obsahu smlouvy o správě, změně smlouvy, ujednání o ceně, zůstává pravomoc rozhodovat o osobě správce

Tato úprava vyžaduje změnu stanov.



Náhradní shromáždění – pokud se na shromáždění nedostaví vlastníci s alespoň polovinou hlasů, může statutární orgán svolat náhradní shromáždění, které je usnášeníschopné při účasti 40 % hlasů.

Tato úprava vyžaduje změnu stanov.

Doplnění programu před rozesláním pozvánky – právo vlastníků (více než ¼ vlastníků) požadovat zařazení záležitosti na pořad shromáždění, vlastníci s více jak čtvrtinou všech hlasů, nejméně dva

Tato úprava vyžaduje změnu stanov.

### **Další úpravy stanov společenství**

Odstoupení statutární orgán společenství – pouze uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení, neskončí-li jeho funkce dříve volbou nového člena orgánu. Ve stanovách (2015-2016) je i možnost odstoupení dnem, kdy výbor/shromáždění na své schůzi projednal/o, vzal/o odstoupení na vědomí (nemusí být akceptováno).

Upravena pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním, která vyplývá z § 13 odst. 2 Zákona o službách. Nerozhodne-li společenství jinak (stanovy, shromáždění) činí výše pokuty 50,- Kč za každý den prodlení. Ve stanovách je pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním ve výši 25,- Kč měsíčně, a to pro ochranu společenství, v případě, když společenství čelí žalobám vyplývajícím z neúplného vyúčtování. Vyúčtování se považuje za doručené a vlastníkově jednotky vznikne povinnost zaplatit nedoplatek z vyúčtování teprve v okamžiku, kdy je vyúčtování perfektní ve smyslu splnění veškerých požadavků vyplývajících z právních předpisů. Může se stát, že vlastník odmítne uhradit nedoplatek z důvodu formálně vadného vyúčtování a společenství může žalovat o zaplacení zákonné pokuty za prodlení s dodáním bezvadného vyúčtování.

SBD Třebíč doporučuje schválení nového znění stanov na shromáždění, návrh stanov má družstvo připravené. Návrh nového znění musí být přílohou pozvánky.

### **K bodu 8. Pravidla pro užívání společných částí domu, datové schránky**

8.1 Povinnou náležitostí stanov jsou pravidla pro užívání společných částí domu.

Všechna SVJ mají pravidla pro užívání společných částí zpracovaná ve stanovách, dále stanovy obsahují povinnosti vlastníků bytů.

Pravidla nesmí odporovat zákonu například:

- omezení chovu domácích zvířat. omezení podnájmů.

Občanský zákoník upravuje povinnosti vlastníků bytů:

- oznámení podnikání, které by mohlo narušit klid v domě § 1182
- oznámení stavebních úprav v bytě § 1182, umožnění vstupu
- umožnění vstupu do jednotky k provedení opravy schválené společenstvím, vč. instalace měřičů § 1183
- řídit se pravidly užívání společných částí a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil vlastník přístup do domu nebo bytu § 1176.

Návrh nových stanov více upravuje povinnosti vlastníků bytů u stavebních úprav v bytech. SVJ nemusí mít schválený samostatný domovní řád. Družstvo může na žádost SVJ vyhotovit výtah ze stanov SVJ s pravidly pro užívání společných částí domu na vývěsky v domě.

Jestliže bude SVJ schvalovat samostatný domovní řád, je nutné, aby byl součástí stanov nebo alespoň jeho přílohou. Pravidla ve stanovách a domovním řádu musí být v souladu.

8.2 Novela zákona č. 300/2008 Sb. o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, která mimo jiné upravuje používání datových schránek.

Datová schránka bude podle této novely s účinností od 1.1.2023 automaticky zřizována:

- každé právnické osobě zapsané v registru osob, tedy nejenom právnickým osobám zapsaným v obchodním rejstříku
- fyzické podnikající osoby
- svéprávné fyzické osobě zapsané v základním registru obyvatel, která použije prostředek pro elektronickou identifikaci (OP s aktivovaným čipem, bankovní identita, ID portálu a další).

O zřízení se postará stát, budoucí majitelé datových schránek si nemusejí nic aktivovat nebo něco hlásit, přístupové údaje jim po zřízení schránky budou doručeny poštou.

Datová schránka ukládá povinnost komunikovat jejím prostřednictvím s orgány veřejné moci, tedy městskými, obecními úřady, státním zastupitelstvím, policií, soudy, FÚ – podávání elektronického daňového přiznání. Výjimku u FÚ budou mít pravděpodobně nepodnikající fyzické osoby.

Zpráva je považována za doručenou 10. dnem od dne dodání do datové schránky, bez ohledu, zda jste se do datové schránky přihlásili, či nikoliv. Existuje možnost nastavit notifikační e-mail nebo SMS zprávu.

Datové zprávy zůstávají v datové schránce pouze 90 dní, delší uchování je pomocí služby placeného datového trezoru.

Nepodnikatelé mohou požádat ministerstvo vnitra o zneprístupnění datové schránky.

Podnikatelé tuto výjimku nemají, mohou správou datové schránky pověřit další osobu.

SBD Třebíč se připravuje správu datových schránek SVJ prostřednictvím softwaru Integri G5. Tato služba bude zaplatněna.

## **K bodu 9. Různé**

### **9.1 PENB**

Povinnost opatřit si průkaz energetické náročnosti (PENB) je dána v § 7a zákona 460/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění.

SBD Třebíč zajistilo zpracování PENB pro všechny BD ve vlastnictví a správě družstva. Průkaz má platnost 10 roků; pro obnovu průkazů vypsalo družstvo výběrové řízení. Nejvýhodnější nabídku podala firma EuroEnergio s.r.o., IČO 283 44 863, s níž byla uzavřena RSOD č. 1/2021/PENB.

Cena díla dle RSOD činí:

Skupina BD	Hodnota CEVP (m <sup>2</sup> )	Cena bez DPH	Cena včetně DPH 21 %
I. skupina – 24 BD	do 500	4 800 Kč	5 808 Kč
II. skupina – 89 BD	nad 500 do 750	5 700 Kč	6 897 Kč
III. skupina – 45 BD	nad 750 do 1500	6 200 Kč	7 502 Kč
IV. skupina – 83 BD	nad 1500 do 3000	7 100 Kč	8 591 Kč
V. skupina – 36 BD	nad 3000 do 6000	8 100 Kč	9 801 Kč
VI. skupina – 16 BD	nad 6000	9 100 Kč	11 011 Kč

### **9.2 Organizační změny SBD Třebíč**

Byla podána informace o organizačních změnách SBD Třebíč. Kontakty na zaměstnance družstva jsou na [www.sbd-tr.cz](http://www.sbd-tr.cz).

### **9.3 Komunální odpad**

K 1.1.2021 nabyl účinnosti nový zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech. Mimo jiné upřesňuje povinnosti původců odpadu.

Poplatky za komunální odpad jsou nově upraveny pouze v zákoně č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, v platném znění.

Obce měly povinnost nejpozději do 1.1.2022 přijmout nové obecně závazné vyhlášky, které musí být v souladu s novým zákonem o odpadech.

V souvislosti s těmito předpisy přijalo Město Třebíč dne 22.4.2021 Obecně závaznou vyhlášku č. 4/2021.

Podle § 10e zákona o místních poplatcích a také vyhlášky Města Třebíč i ostatních obcí je poplatníkem poplatku za obecní systém odpadového hospodářství:

- fyzická osoba přihlášená v obci nebo,
- vlastník nemovité věci zahrnující byt, rodinný dům nebo stavbu pro rodinnou rekreaci, ve které není přihlášená žádná fyzická osoba a která je umístěna na území obce

Nesplnění ohlašovací i poplatkové povinnosti může vést k uložení sankcí.

Poplatek za svoz komunálního odpadu v Třebíči činí 840 Kč/rok/osobu.

Poznámka:

Dle uveřejnění v tisku (MF dne 11.4.2022) bude Město Třebíč na svém zasedání dne 21.4.2022 projednávat novelu předmětné vyhlášky, kde bude výjimka pro území města, ze kterých není svážen směsný odpad. To by znamenalo, že zahrádkářské kolonie budou z vyhlášky vyjmuty a lidé, kteří zde mají zahrádky s rekreačními chatkami, za odpad platit od 1.1.2023 nebudou.

### **9.4 Počet bytů ve správě a vlastnictví SBD Třebíč k 1.1.2022**

Počet bytů ve správě družstva	6381 bytů
z toho počet: družstevních bytů	574 bytů
ve vlastnictví jiných osob	5807 bytů

Počet dalších žadatelů o převod do vlastnictví:

- 30.6.2022 (termín úhrad nákladů do 30.4.2022)	22 žadatelů
- k 31.12.2022	12 žadatelů

### **9.5 Firmy zajišťující servis a opravy, pojištění, ceny energií a služeb pro domy ve správě SBD Třebíč pro rok 2022**

#### **Požární ochrana**

Servis provádí firma Pyros spol.s.r.o. Třebíč – kontrola PHP a hydrantů 1x ročně. Beze změn.

#### **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.

(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.)

Zvýšení ceny servisních prací od 1.1.2022 o 6,3 %.

### Revizní činnost

#### Revize elektro

Revize včetně porevizních oprav zajišťuje firma ZAME elektromontáže s.r.o. Revize společných prostor a zdrojů tepla – 1x za 5 let, revize prádelen – 1x ročně, revize hromosvodů – 1x za 4 let.

Zvýšení ceny revizí a porevizních oprav od 1.1.2022 o 10 %.

#### Revize plynu

Roční kontroly plynových zařízení a revize plynovodů a plynových spotřebičů a současně odstraňování závad provádí CMG Coufal Miroslav. Revize plynovodů až do bytu – 1x za 3 roky, kontrola plynových zařízení ve společných prostorech – 1x ročně. Beze změn.

### Deratizace

Servis provádí firma DDD. Kladení nástrah je prováděno dvakrát ročně (jaro-podzim) dle nařízení Města Třebíč. Beze změn.

### Pojištění - pojistné období 2021-2023

#### Pojištění majetku a odpovědnosti za škody z vlastnictví nemovitostí

Pojištění je sjednáno s Českou podnikatelskou pojišťovnou, a.s. na základě pojistné smlouvy č. 0012445428, ve znění dodatku č. 34, pro všechny bytové domy ve vlastnictví, spoluvlastnictví a ve správě družstva.

Rozsah pojištění:

- Živelní v rozsahu sdružený živel
- Odcizení a vandalismus
- Odpovědnost vyplývající z vlastnictví
- Odpovědnost členů orgánů SVJ
- Odpovědnost členů orgánu obchodní korporace

Aktuální je dodatek č. 34 je platný od 1.1.2022.

#### Pojištění odpovědnosti občanů v běžném životě a odpovědnost z držby a provozu bytového domu

Pojištění je sjednáno s Českou podnikatelskou pojišťovnou, a.s. na základě pojistné smlouvy č. 0012445410, ve znění dodatku č. 26, pro všechny bytové domy ve vlastnictví, spoluvlastnictví a ve správě družstva.

Pojištění se vztahuje na právní odpovědnosti pojištěného v běžném občanském životě a odpovědnost z držby a provozu bytového domu.

Aktuální je dodatek č. 26 platný od 1.1.2022.

### Kontroly a čištění komínů

Kontroly a čištění komínů provádí tyto firmy:

Kominictví Václav Růžička

Kominictví Jan Procházka

Kominictví Vydra

Kominictví Prokeš

Kominictví Ladislav Hladík

Lenka Buršíková - kominictví

Kominictví Ságl

### Havarijní služba

Havarijní službu zajišťuje firma Instalátérství VTK, spol. s r.o. Třebíč.

### Vodné a stočné

VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s.

Divize Třebíč

Cena 2021 bez DPH	91,69 Kč/m <sup>3</sup>	
Cena 2022 bez DPH	98,83 Kč/m <sup>3</sup>	(55,47 +43,36 Kč/m <sup>3</sup> ) + 7,8 %
Cena 2022 nákup vč. DPH	107,87 Kč/m <sup>3</sup>	

### Elektřina společných prostor

E.ON Energie, a.s.

Cena 2021 (komodita) bez DPH	1 529 Kč /MWh	
Cena 2022 (komodita) bez DPH	2 001 Kč /MWh	+ 30,9 %
Cena 2022 nákup (komodita) vč. DPH	2 421 Kč/MWh	

### Plyn – domovní kotelny

innogy Energie, s.r.o.

Cena 2021 (komodita) bez DPH	579 Kč/MWh	
Cena 2022 (komodita) bez DPH	598 Kč/MWh	+ 3,3 %
Cena 2022 nákup (komodita) vč. DPH	724 Kč/MWh	

### Domovní kotelny

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

Cena 2021 vč. DPH	8,06	
Cena 2022 nákup vč. DPH	8,28 Kč/m <sup>3</sup>	+ 2,7 %
Poplatky 2021	1,07	
Poplatky	1,14 Kč/m <sup>3</sup>	

### Tepelná energie – vytápění a ohřev TV

Třebíč

TTS energo s.r.o.

Skutečná cena 2021 bez DPH	469 Kč/GJ	
Kalkulovaná cena 2022 bez DPH	509 Kč/GJ	+ 8,5 %
Kalkulovaná cena 2022 vč. DPH	559,90 Kč/GJ	

Náměšť nad Oslavou

Tepelné hospodářství, s.r.o.

Skutečná cena 2021 bez DPH	569,50 Kč/GJ	
Kalkulovaná cena 2022 bez DPH	591,40 Kč/GJ	+ 3,9 %
Kalkulovaná cena 2022 vč. DPH	650,54 Kč/GJ	

Od 1.6.2022 dojde ke zvýšení ceny tepelné energie na vytápění a ohřev TV od TTS energo s.r.o.

Od 1.7.2022 dojde ke zvýšení ceny u pojištění – aktualizace obvyklých cen nemovitých věcí a ke zvýšení ceny u havarijní služby od Instalátérství VTK s.r.o.

### **10. Závěr**

Místopředsedkyně představenstva poděkovala přítomným za jejich účast.

Julie Dolejší v.r.  
místopředsedkyně představenstva

Ing. Zdeněk Veškra v.r.  
ředitel družstva

Zapsala: Bendová Ivana