

Zápis

z porady statutárních zástupců SVJ a zástupců vlastníků čtyřbytových domů ve správě Stavebního bytového družstva Třebíč, konané dne 28.4.2010

Účast: SVJ - přítomno 44 předsedů ze 100 pozvaných, tj. 44 %
 4b.j. ve vlastnictví – 13 zástupců z 33 pozvaných tj. 40 %

Program:

1. Zahájení
2. Hospodaření SBD Třebíč
3. Hospodaření SVJ, stavy DPZ, pohledávky
4. Vyhodnocení topné sezóny 2009
5. Přepočty úhrad za užívání bytů od 1.7.2010
7. Revitalizace bytového fondu
8. Volby orgánů družstva, příprava shromáždění delegátů
8. Různé: informační portál SBD, volby orgánů družstva,
9. Diskuse
9. Závěr

K bodu 1: Zahájení

Poradu předsedů zahájil ředitel družstva Ing. Zdeněk Veškra. Přivítal přítomné zástupce SVJ a vlastníků čtyřbytových domů. Program jednání obdrželi všichni předsedové na pozvánkách.

K bodu 2: Hospodaření SBD Třebíč

Plánovaný zisk za družstvo 613 000,-- Kč

Skutečnost 1 291 310,73 Kč

Hospodaření středisek (v tis. Kč)

stř/hodnota	970	983	984	985	celkem
	správa	ZS	ubytovna	Areál	
plán	137	0	209	267	613
skutečnost	766	5	185	335	1291

Družstvo má povinný audit

Audit hospodaření skončil projednáním zprávy auditora za účasti předsedy a místopředsedy představenstva.

- Audit bez závad

Zisk družstva před zdaněním 1 291 310,73 Kč

Daň z příjmů právnických osob 583 400,00 Kč

Zisk po zdanění 707 910,73 Kč

Majetek a závazky družstva

	k 31.12.2009	k 1.1.2009
Finanční prostředky		
- Peníze	62 284,00	61 018,00
- BÚ	82 616 386,71	72 172 622,77
Hmotný majetek		
- bytové domy	463 757 512,70	488 013 966,38
- provozní budovy	25 130 031,00	25 130 031,00
- bytové jednotky	2 946 600,00	3 510 900,00
- movité věci	5 359 575,00	5 510 120,00
- pozemky	6 680 470,50	7 399 613,50
Pohledávky na nájemném	1 342 978,00	1 345 552,00
Stav DPZ	44 709 408,94	31 714 855,90

Bankovní úvěry		
- pořízení domů	28 077 963,17	33 696 116,38
- rekonstrukce	224 552 187,74	144 594 872,91

K bodu 3: Hospodaření SVJ, stavy DPZ, pohledávky

Výkon správy pro společenství vlastníků jednotek

Celkem	98 SVJ
V průběhu května 2010	5 SVJ
Celkem ve správě	6 126 bytů

Hospodaření SVJ

Za rok 2009 uzavřeno pro všechny SVJ

- Rozvaha
- Výkaz zisku a ztráty
- Příloha k účetní závěrce
- Povinnost zaslat elektronicky do sbírky listin (zasílá správce)

Projednáno a předáno na všechny SVJ

- Inventarizace majetku a závazků
- Kontrola účetní závěrky statutárními zástupci SVJ
- Souhlas se zúčtováním rozdílu s DPZ
- Zálohy zúčtované s náklady, rozdíl proúčtován s DPZ

Povinnosti statutárních orgánů SVJ

- Účetní závěrku projednat na shromáždění SVJ
- Předložit informace o hospodaření vlastníkům
- Uvést v zápisu schválení účetní závěrky
- Předán formulář s hlavními údaji hospodaření

Na všechny SVJ byl předán vzor zápisu ze shromáždění vlastníků jednotek o projednání a schválení účetní závěry. Doplňt datum shromáždění, podpis a vrátit zpět na družstvo.

Povinnosti vůči finančnímu úřadu

- Odevzdání čestných prohlášení
- Odevzdání přiznání k dani z příjmů právnických osob včetně účetní závěrky

Povinnosti SVJ vůči zdravotním pojišťovnám

- Od ledna 2008 přihlášení všech SVJ jako plátců zdravotního pojištění a současně přihlášení jednotlivých statutárních zástupců
- Měsíčně:
- Zasílání přehledů o platbě pojištění za zdravotní pojištění zaměstnavatele (musí se zasílat měsíčně i když je výplata až koncem roku)

Povinnosti členů výborů SVJ

Písemně byli všichni členové orgánů SVJ upozorněni oproti podpisu na povinnosti, které je třeba v souvislosti s výkonem funkce plnit v oblasti zdravotního pojištění

- do 5 pracovních dnů nahlásit změnu zdrav. pojišťovny
- hlásit změny, kde je plátcem pojistného stát (důchodci, nezaměstnaní)
- u OSVČ a zaměstnanců hlídat, aby bylo zdravotní pojištění odváděno v zákonné výši

V případě, že nebude zdravotní pojištění uhrazeno, (za člena stat. orgánu) stává se v tomto případě plátcem SVJ, má povinnost odvést zdrav. Pojištění v minimální výši stanovené zákonem, se všemi důsledky pozdního odvodu.

<u>Pohledávky v nájemném za družstvo celkem</u>		<u>% z ročního předpisu</u>
K 1.1.2009	1 345 552,-	0,82 %
K 31.12.2009	1 342 978,-	0,83 %

Pohledávky nad 20.000,- Kč

Stř. Jméno	Částka	Stav vymáhání
133 Šrámek Rostislav	20.390,- Kč	předáno k soudnímu vymáhání
151 Marek Vlastimil	48.533,- Kč	exekuce-prodej bytu k 1.3.2010
306 Krul Petr	105.675,- Kč	odvolací řízení o vyklizení bytu
306 SBD Třebíč (Krul Petr)	32.524,- Kč	od 1.6.2009
433 Ulíková Zdeňka	26.184,- Kč	výpověď z nájmu
601 Červeňová Jarmila	22.020,- Kč	dohoda o splátkách
601 Diviš Jiří	22.349,- Kč	dohoda o splátkách
603 Kučera Miloš	36.088,- Kč	byt předán SBD v 4/2010
604 Kafka Vladimír	21.073,- Kč	žaloba-návrh na výpověď
605 Nosek Jan	42.086,- Kč	bude předán k soud. vymáhání
606 Volavy Vlastimil	27.406,- Kč	výpověď z nájmu
620 Mezhenin Denis	45.953,- Kč	exekuce
620 Pláteník Pavel	21.510,- Kč	předán k soud. vym.
621 Zelinger Josef	31.692,- Kč	výpověď z nájmu
630 Garamdorj Gantumur	22.403,- Kč	žaloba
636 Novotný Jaroslav	21.984,- Kč	výpověď z nájmu
820 Ochránová Kateřina	39.447,- Kč	žaloba – exekuce
CELKEM:	<u>587.317,-Kč</u>	

Počet dlužníků: 17

K bodu 4: Vyhodnocení topné sezóny 2009

- Vyúčtování služeb bylo předáno na bytové domy do 31. 3. 2010
- Současně s vyúčtováním předán přehled nákladů na vytápění dle jednotlivých objektů
- Připomínkové řízení skončilo dne 26.4.2010
- Z přeplatků služeb bylo strženo na dlužné nájemné celkem 650 tis. Kč
- Dle vyhl. 372/2001 Sb. jsme povinni odeslat přeplatky do 31.7.2010, v uvedeném termínu jsou splatné i nedoplatky.
- Přeplatky budou odeslány do 15. 5. 2010 (*složenky, sporožiro*)

K bodu 5: Přepočty nájemného od 1.7.2010Dlouhodobá přijatá záloha

- dle požadavků bytových domů
- Podklady předat na ekonomický úsek do 5. 5. 2010

Správní poplatek

- Výše se nemění
- Od 1. 1. 2010 je z důvodu změny zákona o DPH při fakturaci správního poplatku uplatňováno DPH ve výši 20%.

Zvýšení DPH o 1,- Kč měsíčně/byt

Hromadné změny pro vlastníky nebyly provedeny, může být provedeno na žádost SVJ

Příspěvek na odměnu statutárnímu orgánu

- Dle individuálních změn, schválit na shromáždění vlastníků jednotek

Zálohy na služby spojené s bydlením

- Individuální změny do 5. 5. 2009

Zálohy na vytápění možno snížit u těchto domů:

Adresa	Kč/m ²
100 Obránců míru 435-440	1,77
144 Lidická 706-7	2,54
308 Račerovická 782-5	6,12
309 Račerovická 778-81	2,84
714 Říповská 877 A	2,80
715 Říповská 878 A	3,77

c) IPRM

- oblast Třebíč Horka-Domky – veřejné prostory a budovy

Dotace z tohoto programu je přímou dotací poskytovanou po dokončení prací.

Stanovená výše dotace 40% z uznatelných nákladů.

BD se schválený projektem IPRM Městem Třebíč

V rámci výzev č. III. a V. vyhlášených Městem Třebíč bylo podáno celkem 5 projektových žádostí:

SBD 300 – Hartmannova 1124-1130 (výtahy a domovní předávací stanice tepla)

Celkový objem: 6 502 000 Kč, dotace : 2 600 800 Kč

Stav: CRR schváleno k realizaci a financování, před zadáním výběrového řízení na dodavatele

SBD 302 – Okrajová 1167 (výtah a domovní předávací stanice tepla)

Celkový objem: 1 099 000 Kč, dotace : 439 800 Kč

Stav: CRR schváleno k realizaci a financování, před zadáním výběrového řízení na dodavatele

SVJ 304 – Družstevní 1060-1063 (výtahy)

Celkový objem: 3 847 000 Kč, dotace : 1 538 800 Kč

Stav: CRR schváleno k realizaci a financování, před zadáním výběrového řízení na dodavatele

SVJ 712 – Kubišova 1169 (výtah)

Celkový objem: 859 000 Kč, dotace : 343 000 Kč

Stav: CRR schváleno k realizaci a financování, před zadáním výběrového řízení na dodavatele

SVJ 301 – Hartmannova 1141-1146 (výtahy, domovní předávací stanice tepla a stavební úpravy)

Celkový objem: 10 430 000 Kč, dotace : 4 172 000 Kč

Stav: doplnění projektové žádosti o rozpad financí na jednotlivé etapy

(realizace přechází do roku 2011), příprava výběrového řízení na dodavatele

V různé fázi přípravy je 11 bytových domů, u ostatních bytových domů nebyla revitalizace projednána.

K bodu 7: Různé: Informační portál SBD, volby orgánů družstva,

a) Informační portál SBD Třebíč

Zástupci samospráv obdrželi informaci o portálu již na podzim roku 2009 a znovu na této poradě:

- informační portál je k dispozici pro funkcionáře SVJ i běžné uživatele bytů (každý má určen rozsah informací),
- přístup do portálu je na webových stránkách SBD Třebíč – www.sbd-tr.cz, odrážka „Informační portál,
- je třeba vyplnit příslušný formulář a zaslat na družstvo, poté budou uživatelé přiděleny přihlašovací údaje,
- uživatel si nainstaluje příslušný certifikát,
- na portálu jsou k dispozici údaje: DPZ, saldo domu, vyúčtování domu, funkcionáři domu, funkcionáři družstva, detail prostoru, předpis prostoru, pohledávky a úhrady prostoru, vyúčtování prostoru,
- bližší informace – pí. Schneiderová (568610164) nebo pí. Bendová (568610168).

b) Volby orgánů družstva

V roce 2010 končí 5-leté volební období všech orgánů družstva (volební období probíhá u všech orgánů shodně, končí i u členů orgánů, kteří byli zvoleni k pozdějšímu dni než je začátek funkčního období), jedná se o tyto orgány:

- shromáždění delegátů
- představenstvo
- kontrolní komise
- výbor samosprávy nebo pověřený člen samosprávy

Shromáždění delegátů se bude konat dne 26.5.2010 v 15.00 hodin v kině Pasáž, kde proběhnou volby členů představenstva a kontrolní komise:

c) I-RTN

= dodávku zajišťuje firma COOP THERM spol. s r.o. Jindřichův Hradec, montáž zajišťuje firma VTK Třebíč.

- **pořizovací náklady na 1 kus I-RTN včetně montáže 338,- Kč bez DPH/1 ks I-RTN**
- měřič - výrobce METRA Šumperk, životnost měřiče je dána životností baterie, což je 10-12 let.

Odečty I-RTN (indikátorů – rozdělovačů topných nákladů):

- rozdělovač si do paměti zapíše údaj k 31.12. toho roku
- po 1.1. se provede fyzický odečet rozdělovače
- poté se zpracují podklady pro vyúčtování
- **náklady na roční opho-odečet 27,- Kč bez DPH/1 ks I-RTN**
- k montáži je třeba souhlas 75% uživatelů bytů – úhrada z DPZ

Proveden výklad k pasportizaci místností při montáž I-RTN a systému korekcí naměřených hodnot rozdělovače.

- d) Nabídka pojištění odpovědnosti v souvislosti s výkonem funkce člena orgánů společenství vlastníků jednotek
- pro členy výboru, pověřeného vlastníka nebo členy kontrolní komise
 - vztahuje se na škodu vzniklou jinak než na zdraví, usmrcením, poškozením, zničením nebo pohřešování věci požívající ve finanční škodě, která nastala v souvislosti s výkonem činnosti členy orgánů SVJ

Příklad:

Při spoluúčasti 10 000,- Kč roční pojistné činí:

Roční pojistné za jednotlivé společenství činí při limitu pojistného plnění **1 000 000 Kč:**

Počet jednotek	do 20	21 - 40	41 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 150	151 - 200
Pojistné (Kč)	4 000	6 800	9 200	11 200	12 800	14 400	16 000

K bodu 8: Diskuse

a) Snížení záloh na teplo u revitalizovaných domů v důsledku snížení nákladů na teplo, zvážit varianty:

Alt.č. 1 snížení záloh na teplo a de facto snížení předpisu nájemného,

Alt.č. 2 snížení zálohy na teplo a následně zvýšení tvorby DPZ - u některých domů se blíží termín fixace úvěru a bude možné provést mimořádnou splátku úvěru nebo další opravy bytového fondu (rekonstrukce el. rozvodů a světel ve spol. prostorách).

b) Digitalizace vysílání

Zahájeno vysílání – Javořice – Duplex II, Duplex III.

Je nutná úprava STA včetně zesilovače – 10-15 tis. na STA a nový rozvod STA (ne původní). Pro příjem je nutný televizor s DBT tunerem nebo setobox.

Vysílání Kojál (Brno) – vysílá Duplex I, na podzim bude v provozu Duplex II a III.

Vypnutí analogu v roce 2011.

c) Anketa – Zelená úsporám

- bytovým domům, které požádali o zpracování kalkulace, bude tato předána během měsíce června
- v případě zájmu se zástupci družstva mohou zúčastnit schůze a seznámit přítomné s kalkulací a dotačními programy.

Čtyřbytovky:

- SVJ – 4byty + 4 G – žádá SVJ, forma de minimis
- 4 bj – všechny byty ve vlastnictví (nevznikne SVJ) – forma de minimis, požádá jeden z vlastníků bytů, doloží souhlasy, plnou moc od ostatních vlastníků, v současné době probíhají jednání ohledně formy poskytnutí úvěru
- 4 bj. – kombinované vlastnictví SBD a vlastníci bytů – forma bloková výjimka – 30% z uznatelných nákladů, žádá a vyřizuje družstva na základě souhlasu a plných mocí od vlastníků bytů

d) Požadavek SVJ Dukovanská 845 na změnu organizačního systému provozně technického úseku pro SVJ

- přidělit každému SVJ jednoho technika pro všechny záležitosti
- nikdo z dalších zástupců neměl k současnému stavu připomínky
- SBD zváží změnu systému, prozatím se bude SVJ Dukovanská 845 obracet na pí. Roupcovou.

e) Revize elektrického zařízení, havarijní služby VTK - připomínky k ceně

- na základě výběrového řízení revize el. zařízení provádí firma TIPa telekom plus, a.s. Provádí revize el. zařízení společných prostor + revizní zpráva dle ceníku podle velikosti domu (ne hodinová sazba). Následně zajišťuje porevizi opravy včetně zaplombování (po odstranění vad v rozvaděči) – dle hodinové sazby.
- havarijní službu zajišťuje firma VTK spol. s r.o. Třebíč. Paušální poplatek je stejný od roku 1998 a činí 2,- Kč/b.j. Havarijní službu zajišťují pracovníci této firmy v pracovní dny, dny pracovního klidu i ve svátek. Jsou povinni zajistit závadu a zabezpečit majetek proti vzniku dalších škod.

f) Deratizace

- připomínky k provádění 2x ročně, deratizace není 2x ročně povinná, jen doporučená
- v případě požadavku provádění 1x ročně - schválit na shromáždění vlastníků jednotek a předat zápis a objednávku na provozně technický úsek družstva

K bodu 10: Závěr

Ředitel družstva poděkoval všem přítomným za účast.



Ing. Zdeněk Veškrna
ředitel družstva

Zapsala: Bendová Ivana