

Zápis
z porady statutárních zástupců SVJ
ve správě Stavebního bytového družstva Třebíč, konané dne 12.4.2023

Účast: na poradu bylo pozváno 236 zástupců SVJ, bylo přítomno 106, tj. 45 %

K bodu 1: Zahájení

Poradu předsedů zahájil Ing. Zdeněk Veškra, ředitel družstva. 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 2022
5. Přepočty úhrad za užívání bytů od 1.7.2023, valorizace odměny správce
6. Datové schránky SVJ
7. Dotační programy - BDBB, Nová zelená úsporám (zateplení, fotovoltaické systémy, solární ohřev)
8. Různé: informace o spotřebě tepla a teplé vody, elektronické doručování písemností, informační portál, evidence skutečných majitelů
9. 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 |

K bodu 3: Hospodaření SVJ, stavy DZ, pohledávky

3.1 Účetní závěrka za rok 2022

- SVJ je samostatná právnická osoba a má povinnosti vést účetnictví za účetní jednotku, touto činností může pověřit jinou osobu, touto činností může pověřit jinou právnickou či fyzickou 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
- Nedílnou součástí 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 roků	účetní závěrka
5 roků	účetní doklady, účetní knihy, inventurní soupisy, účtový rozvrh, přehledy
45 roků	mzdové listy (nově od 1.1.2023)

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 není veřejně prospěšným poplatníkem (do r. 2013 bylo poplatníkem, který nevznikl za účelem podnikání) – nemůže snižovat základ daně o určené částky dle § 17a odst. 2 písm. e) ZoDP

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 PO

Daňové přiznání z příjmů PO bylo v roce 2022 vyhotoveno 31 DP, podáno DS 24 podání a 7 podání bylo odesláno e-mailem k odeslání DS.

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
- Schválení účetní závěrky a vypořádání výsledku hospodaření
- Rozpočet na příští rok včetně plánu oprav

3.4 Tvorba a čerpání DZ za rok 2022 za SVJ celkem

Stav k 1.1.2022	179 284 121,39
Tvorba	123 793 737,54
Čerpání	101 199 221,48
Stav k 31.12.2022	201 878 637,45

Průměrná řádná tvorba DZ v roce 2022 činila 11,96 Kč/m² plochy dle SVP, tvorba včetně splátek úvěrů činila 19,43 Kč/m² plochy dle SVP.

Použití dlouhodobé zálohy

- Provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu
- Revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožární zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a podobně
- Údržba pozemku

3.5 Úvěry na revitalizace bytových domů

Celková výše úvěrů k 31.12. 2022 činila 208 139 878,19 Kč.

Konec fixace úrokové sazby v roce 2023:

- 148 Spojenců 872-4
- 308 Račerovická 782-5
- 418 Předín 249

Konec splatnosti úvěru v roce 2023:

- 309 Račerovická 778-81
- 324 Příbyslavice 194-5
- 383 Petrovice 121
- 613 Dukovanská 845
- 615 Na Svahu 901-3
- 626 Dukovanská 990
- 636 Novodvorská 1067-8

Doplnění úvěru bez sankcí lze pouze v případě skončení fixace úrokové sazby. Zástupci uvedených domů, kde v roce 2023 končí fixace budou informováni o možnosti doplnění úvěru. U SVJ, kde končí úvěr, bude dohodnuta řádná tvorba DZ.

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 (rozběr tvorby a čerpání, další investice, revize, drobné opravy), příjem dotací a změny vlastníků

Dotace k 31.12.2022 v tis. Kč:

	Panel	IPRM	ZÚ	IROP	BDBB	Celkem
Výše dotace	21 345	33 163	19 929	12 527	42 151	129 115
Počet SVJ	21	18	11	10	16	76

3.6 Pohledávky k 31.12.2022 v Kč

- Roční předpis úhrad za všechna SVJ 229 420 888,00
 - Pohledávky k 31.12.2022 705 750,00
 - % pohledávek z celkového předpisu: 0,31 %
 - z toho:
 - 180 dní po lhůtě splatnosti 12 dlužníků 74 125
 - 360 dní po lhůtě splatnosti 5 dlužníků 44 101
 - Dluhy starší 5-ti let 14 dlužníků 612 590
 - Suma pohledávek nad 20 000,- Kč k 28. 2. 2023 764 322
- (počet dlužníků: 17)

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.

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
- Postup SVJ při vymáhání pohledávek – jednání s vlastníkem, platební rozkaz, exekuční příkaz (na mzdu, sociální dávky, důchod, majetek apod.)
- Statutární orgán je odpovědný za škody způsobené společenství, tedy i za případy, kdy nebude při zjištění dluhu s vlastníkem okamžitě jednat

Na pohledávky vlastníků a nájemců bytů bylo z přeplatků při vyúčtování služeb uhrazeno 66 991 Kč.

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)

Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění, návrh předkládá statutární orgán společenství.

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

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku - krátkodobá záloha

- 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.

3.8 Odměny statutárních orgánů, dohody o provedení práce

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

- odměny odměn statutárních orgánů – 1 SVJ
- dohody o provedení práce – 216 SVJ

Činnosti při zpracování dohod o provedení práce

- Vyhotovení dohod o provedení práce
- Výpočet, odvod daně, odvod na jednotlivé účty dohodářů – dle frekvence výplat
- Příhláška a čtvrtletní odvody zákonného pojištění Kooperativa – čtvrtletně
- Zpracování priznání srážkové daně z příjmů FO za SVJ – 1x ročně
- Vystavení potvrzení o příjmu pro jednotlivé dohodáře – 1x ročně

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 3999 Kč
Zálohová daň nad	10 001 Kč	Zálohová daň	od 4000 Kč ze základu daně
Zdravotní pojištění	0	Zdravotní pojištění	vždy 4,5 % 9 % SVJ
Sociální pojištění	0	Sociální pojištění nad	4 000 Kč 6,5 % 24,8 % SVJ
Nad 10 000 Kč odvod ZP i SP			

Družstvo provedlo vyúčtování daně vybírané srážkou (dohody o provedení práce) pro 216 SVJ s termínem do 3.4.2023. V průběhu roku probíhaly kontroly VZP u 10 SVJ, bez závad z titulu vedení evidence a odvodů správcem.

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

V současné době jsou spořicí účty SVJ u 7 bankovních ústavů:

ČSOB a.s.

- běžný účet úrok 0,02 % p.a.
- spořicí účet úrok 4 % p.a. na dobu 3 měsíců, bez limitu, jednodenní výpovědní lhůta

Komerční banka a.s.

- běžný účet 0,0 %
- termínované vklady a spořicí účty vždy individuálně s každým SVJ

Česká spořitelna a.s.

- vkladový účet: 1 měsíc, úroková sazba 3,2 % p.a.
3 měsíce, úroková sazba 3,4 % p.a.
6 měsíců, úroková sazby 4,2 % p.a.
12 měsíců, úroková sazby 4,2 % p.a.
- úrok je připsán po ukončení vkladu, bez sankce lze vybrat až 25 % částky mimo úročené období

MONETA Money Bank

- běžný účet úrok 4,2 % p.a.
- spořicí účet úrok 4,7 % p.a. bez výpovědní lhůty
od 11.4.2023 opět úrok 5,2 % p.a., bez limitu, jednodenní výpovědní lhůta

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 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. následujícího 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 správce

- 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 vlastníků 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 %

Stavební bytové družstvo Třebíč, družstvo, má uzavřeno se společenstvím příkazní/mandátní smlouvy v platném znění o správě společných částí Vašeho domu. Smlouva byla projednána a schválena na shromáždění vlastníků jednotek včetně výše odměny a podmínek její valorizace (... smluvní strany se dohodly, že správce je oprávněn zvýšit výši odměny s ohledem na možný růst cen a míru inflace, ...). Není tedy nutné valorizaci schvalovat na shromáždění vlastníků jednotek, vlastníky bytů pouze seznámíte s novou výší odměny na shromáždění.

Nová výše odměny správce bude činit od 1.7.2023:

	Kč bez DPH	Kč vč. DPH
BJ včetně služeb	208,-	252,-
BJ bez služeb	171,-	207,-
NJ garáže	28,-	34,-
NJ garážové stání	32,-	39,-

Dotatky příkazní/mandátní smlouvy s novou odměnou správce obdržíte společně s vyúčtováním nebo samostatně poštou. Žádáme o podepsání a vrácení zpět na adresu družstva nebo osobně do kanceláře č. 105 do 31.5.2023.

Shrnutí připravovaných úprav úhrad za užívání bytů od 1.7.2023

- Odměna správce
- Pojištění domu
- Odečty poměrových měřidel
- Zálohy na úklid
- Ostatní dle požadavků SVJ a vlastníků bytů

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

K bodu 6. Datové schránky SVJ

Související právní předpisy

- Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů platný od 1.7.2009
- Novela č. 261/2021 Sb., účinná od 1.1.2023 – povinně zřízená DS pro všechny právnické osoby zapsané ve veřejném rejstříku včetně SVJ, také všechny podnikající fyzické osoby
- Předpokládá se návrh novely zákona, která má zajistit větší ochranu osobních údajů majitelům DS (nyní seznam schránek se všemi informacemi, pouze údaje nezbytně nutné)

Datová schránka (dále jen DS)

- Elektronické úložiště určené ke komunikaci s orgány veřejné moci (bezplatně), s právnickými a fyzickými osobami (placené)
- Zřídilo Ministerstvo vnitra do 31.3.2023, provozuje Česká pošta s.p.
- SVJ má zřízenou jednu DS, přihlašovací údaje byly zaslány všem členům statutárního orgánu
- Schránka je zpřístupněna okamžikem přihlášení oprávněné osoby, nejpozději 15 dní od doručení přístupových údajů, po dobu existence SVJ DS zrušit nelze
- Konec členství v orgánu – přihlašovací údaje budou automaticky zrušeny, novým členům orgánů přijdou přihlašovací údaje

Komunikace datovou schránkou

Orgán veřejné moci	→ SVJ	- všechny dokumenty
SVJ	→ Orgán veřejné moci	- FÚ - povinně
		- Krajský soud (závěrky, zápisy do rejstříku, konverze dokumentů)
		- ZP, ČSSZ
		- Ministerstva – dotace
- SVJ	→ PO, podnikající FO	- Placené PDZ (10Kč/DZ)

Doručení a odeslání datové zprávy DZ

- Výhodou je rychlost dodání zprávy, zpráva je dodána okamžitě, prokazatelnost odeslání - doručení
- doručení DZ přihlášením osoby oprávněné ke čtení DZ, uplynutím 10 dnů od dodání (fikce doručení)
- Notifikace o přijetí zprávy – e-mailem, přílohy – omezená velikost 20 MB
- DZ se po 90 dnech od doručení z datové schránky mažou, je možné využít placené služby datového trezoru
- Konverze – převedení dokumentu z listinné podoby na elektronickou a naopak, provádí Czech point, advokáti, poplatek 30 Kč za každou stranu, zaručuje právní váhu jako originální dokument, dokument je předán na datovém nosiči, nebo nahrán do elektronické úschovny.

Kdo má přístup do DS

- Oprávněná osoba
 - vždy členové statutárního orgánu, nelze přidat/ubrat
 - oprávnění: odesílat, přijímat DZ, mazat, nastavit administrátora, pověřené osoby
 - jedinečná přístupová práva, neměla by se předávat nikomu jinému
- Administrátor
 - nepovinná, fyzická osoba
 - oprávnění: získá právo sama zřizovat další pověřené osoby, podle nastavení oprávněné osoby
- Pověřená osoba
 - nepovinná
 - oprávnění: podle nastavení oprávněné osoby

Zajištění správy DS družstvem (170 SVJ)

- Veškerá odpovědnost za správu DS, kontrola SD minimálně 1x týdně
- Pověřená osoba – účetní SVJ na základě plné moci, smlouva o obsluze DS mezi SBD a SVJ
- SVJ může nahlížet do DS, nebude samo odesílat DZ, pouze prostřednictvím družstva
- Družstvo odesílá a vyřizuje všechny DZ v rozsahu svých kompetencí stanovených ve Smlouvě o správě, ostatní přijaté DZ předá bez zbytečného odkladu k vyřízení SVJ, kontaktní osobě na e-mail
- Uchování zpráv po zákonné lhůtě 90 dnů bez aktivace datového trezoru
- Cena za správu DS je stanovena ve výši 150 Kč + DPH 21 % měsíčně

Zajištění správy DS SVJ (65 SVJ)

- SVJ přebírá veškerou odpovědnost za správu DS
- SVJ obdrží od družstva elektronickou poštou soubory k odeslání DS se jménem adresáta, zajistí správné odeslání v určeném termínu (vyúčtování daně vybírané srážkou, priznání k dani z příjmu PO, listiny na KS Brno aj.)
- Pokud SVJ obdrží zprávu, je jeho povinností ji předat odpovědným zaměstnancům družstva
- SVJ si zajistí uchování zpráv po zákonné lhůtě
- Dohoda o obsluze DS mezi SBD a SVJ

K bodu 7. Dotační programy – Nová Zelená úsporám, BDBB

7.1 Regenerace 2022

<u>Druh</u>	<u>Počet akcí</u>	<u>Náklad mil. Kč</u>	<u>Získaná dotace mil. Kč</u>
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 8. Různé

8.1 Směrnice o energetické účinnosti EED

Dne 11.12.2018 byla vyhlášena Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2018/2002, kterou se mění směrnice 2012/27/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 sběrnici Memonic a portálem ista 24 CZ
- Systém firmy COOP THERM se sběrnici CRS B COMBI a portálem Služby CRS

Vyúčtování je prováděno:

Systém	BD	BJ	VDM	BD se sběrnici	Sběrnice
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, protože měsíční odečty prováděné pochůzným způsobem jsou nereálné.

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.

8.2 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 společenství vlastníků i 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 bytů
- 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 zaslání pozvánek, RMZ, a další. Je nutné sdělovat správci změny e-mailových adres – kancelář č. 101, 102

8.3 Evidence skutečných majitelů

- Zákon č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, zavedl povinnost evidence skutečných majitelů pro právnické osoby, SVJ však tuto povinnost nemělo
- Novela výše uvedeného zákona č. 245/2022 Sb. zavedla s účinností od 1.10.2022 evidenci skutečných majitelů i u SVJ
- Do evidence skutečných majitelů se automaticky propíše členové statutárního orgánu, nebo osoba, která statutární orgán zastupuje (to se týká např. situací, kdy BD plní funkci předsedy SVJ)

8.4 Informační portál

- Informační portál slouží k informovanosti jak členů statutárního orgánu společenství, tak členů společenství ve správě družstva
- Ke vstupu na portál jsou nutné přihlašovací údaje, které funkcionáři i členové společenství obdrží po vyplnění formuláře „Žádost o přístup do služby Informační portál SBD Třebíč“
- Zveřejněné informace pro členy statutárního orgánu SVJ: předpis úhrad uživatele, pohledávky a úhrady všech uživatelů, zápisy ze schůzí, dokumenty domu (stanovy), detail domu (smlouvy, faktury, prezence), saldo domu (přehled plateb), předpisy domu, vyúčtování domu, půjčky domu, výkaz domu, revize domu, uživatelé prostor, bankovní výpisy.
- Proběhla názorná ukáзка

8.5 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

8.6 Volby statutárního orgánu SVJ

- V letošním roce končí volební období statutárních orgánu u 51 SVJ
- Upozornění SVJ obdrželo společně s účetní závěrkou
- Do konce volebního období je nutné svolat shromáždění a zvolit členy statutárního orgánu na nové volební období
- Volba může být provedena i před ukončením volebního období s účinností od data konce volebního období
- Vzory zápisu i pozvánek jsou na www.sbd-tr.cz
- V případě změny počtu členů orgánů je nutná změna stanov, změna stanov musí být v programu a přílohou pozvánky (dopředu kontaktujte pí. Bendovou)
- Originál zápisu včetně pozvánky a prezence předejte do pí. Bendová, kancelář č. 105

9. Závěr

Ing. Zdeněk Veškra, ředitel družstva poděkoval přítomným za jejich účast.

Ing. Zdeněk Veškra v.r.
ředitel družstva

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 společnosti a společnosti 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 společnosti, nebo společnosti 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.