



Z P R A V O D A J č. 1/2014

Zpravodaj SBD Domažlice č. 4/2013 přináší informace o hospodaření družstva k IV. čtvrtletí 2013 a I. čtvrtletí 2014, o jednání představenstva od prosince 2013 do března 2014 a další informace.

1. VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA K 31. 12. 2013 :

Ukazatel	plán na rok 2013		plnění k 31. 12. 2013	
Počet zaměstnanců	10		10	
Náklady celkem	11 030	tis. Kč	12 755	tis. Kč
Náklady vlastní správy celkem	6 824	tis. Kč	7 231	tis. Kč
z toho:				
provozní náklady	6 650	tis. Kč	7 043	tis. Kč
finanční náklady	64	tis. Kč	65	tis. Kč
mimořádné a vnitropodnikové náklady	110	tis. Kč	123	tis. Kč
Výkony celkem vč. vnitropodnikových	11 726	tis. Kč	12 843	tis. Kč
z toho:				
správa	6 620	tis. Kč	6 689	tis. Kč
ostatní střediska SBD - auta	110	tis. Kč	123	tis. Kč
neutrální středisko - úroky	900	tis. Kč	630	tis. Kč
střediska bytového hospodářství	4 096	tis. Kč	5 401	tis. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním bez střediska bytového hospodářství	696	tis. Kč	88	tis. Kč

Hospodaření SBD Domažlice skončilo k 31. 12. 2013 výsledkem hospodaření 88 tis. Kč před zdaněním oproti plánovaným 696 tis. Kč. Náklady na hospodaření se neustále zvyšují, ceny poskytovaných služeb nebyly v roce 2013 navýšeny. Výrazný pokles ve výnosech zaznamenaly úroky z vkladů na bankovních účtech.

Hospodaření prvního čtvrtletí letošního roku zatím nákladově nepřekročilo plán, výnosy správy jsou též v souladu s plánem, vyšší vypovídací hodnotu však přinese ucelenější hospodaření za první pololetí.

2. INFORMACE Z JEDNÁNÍ PŘEDSTAVENSTVA:

Od prosince 2013 do března 2014 se uskutečnila čtyři zasedání představenstva. Na zasedáních představenstva bylo kromě členských a bytových záležitostí, žádostí projednáno:

a) hospodaření družstva za rok 2013 – viz bod č. 1,

b) plán inventarizace na rok 2014

Stavební bytové družstvo Domažlice, Masarykova 486, PSČ 344 01

zapsáno v obch. rejstříku u KS v Plzni oddíl DrXXV, vložka 28, den zápisu 10. 6. 1960, tel. 379724561-2

c) modernizaci webových stránek SBD Domažlice

d) aktualizace směrnice o výši poskytovaných příspěvků ze sociálního fondu SBD Domažlice zaměstnancům

e) plán BOZP a PO

f) přípravu schůzí samospráv a SV

g) návrh hospodářsko – finančního plánu na rok 2014 vychází ze skutečnosti roku 2013, plánován je hospodářský výsledek ve výši 50 tis. Kč.

h) informace o stavu dlužníků a řešení vymáhání dlužné částky přednesl předseda představenstva. Nezaplacené dluhy jsou průběžně řešeny a soudně vymáhány, v některých případech stojí v cestě zdárnému soudnímu vymáhání neexistence právní subjektivity společenství vlastníků vzniklých ze zákona. Postupně jsou kroky k získání právní subjektivity prováděny.

Dále začalo SBD využívat vystěhování bytu exekutorem. Celkový stav dluhu činil k 31. 12. 2013 4,5 mil. Kč.

3. INFORMACE:

a) **Opět je naší povinností upozornit na stále větší nutnost dostát zákonné povinnosti SVJ k registraci do rejstříku společenství vlastníků jednotek.** Rok 2014 s novelou zákona č. 89/2012 Sb. a dalších souvisejících právních předpisů značně přiměl některá dosud neregistrovaná společenství k urychlenému přijetí stanov a volbě statutárního orgánu, což jsou kroky nezbytné pro splnění povinnosti zaregistrovat se do rejstříku.

Jednotlivá společenství již byla v minulosti informována, že se jich tato povinnost týká. SBD poskytuje veškerou pomoc těmto společenstvím v rámci správy zdarma (včetně návrhu stanov). Nutným nákladem pro společenství je však vyhotovení notářského zápisu (cca 4.500 Kč) a kolek na návrh do rejstříku společenství (6.000 Kč). Tyto náklady je možné uhradit z prostředků dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (fond oprav).

Nesplnění zákonné povinnosti přináší v letošním roce problémy zejména při převodu vlastnických práv k bytové jednotce (Katastrální úřad neprovede vklad vlastnického práva, pokud není doloženo IČ u těch domů, kde má již společenství být registrováno a tudíž mít IČ).

Dalším problémem je vymáhání dluhu mezi společenstvím a uživatelem bytu – tyto spory řeší Krajský soud a v případech nedoložení IČ žalujícího společenství je řízení zastaveno.

Shora uvedené v tomto bodě se týká především společenství vzniklých před koncem roku 2013 tzv. „ze zákona“. Vzhledem k tomu, že celá řada těchto společenství potřebuje urychleně registraci do rejstříku (nejčastěji kvůli prodeji některé bytové jednotky), řešíme tuto záležitost nejprve pro ta společenství, jejichž zástupci projevili zájem a teprve následně budeme opět vyzývat zbývající společenství.

Od letošního ledna již společenství vlastníků ze zákona nevznikají a je potřeba společenství založit. V případech, kdy jsou naplněny podmínky pro založení společenství, informujeme zástupce domu a sdělíme mu, jak postupovat s tím, že opět založení SVJ zorganizujeme a dotáhneme až po registraci do rejstříku společenství.

V případě dotazů k vašemu konkrétnímu společenství nás neváhejte kontaktovat. (netýká se domů v původním vlastnictví SBD, kde podíl družstva zatím nepoklesl pod 25%, tj., kde není

Stavební bytové družstvo Domažlice, Masarykova 486, PSČ 344 01

zapsáno v obch. rejstříku u KS v Plzni oddíl DrXXV, vložka 28, den zápisu 10. 6. 1960, tel. 379724561-2

převeden dostatečný podíl domu do osobního vlastnictví jednotlivým uživatelům).

b) Doporučujeme všem samosprávám a společenstvím vlastníků, aby posoudily **výši příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (do fondu oprav)** a navýšili tyto příspěvky na úroveň zhruba 13 – 17 Kč/m². Předejdete tímto problémům s nedostatkem finančních prostředků pro provoz, opravy a údržbu domu (netýká se samozřejmě domů, které disponují vysokou nevyčerpanou částkou na fondu vzhledem k potřebným nákladům na plánované opravy, údržbu i havárie)

c) Povinnost instalace měřičů tepla dle zákona 318/2012 Sb.

Dle 318/2012 Sb., §7, odst. 4, písm. a) jsou stavebníci, vlastníci nebo společenství vlastníků povinni vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům v rozsahu stanoveném prováděcím předpisem; konečný spotřebitel je povinen umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto přístrojů, a to s účinností od 1. 1. 2015.

Vzhledem k tomu, že prováděcí předpis byl zrušen a dosud nebyl nahrazen novým, není jasná řada otázek kolem této problematiky. Podle našich informací bylo přislíbeno ministerstvem pro místní rozvoj, že nový prováděcí předpis bude předložen do 30. 6. 2014.

Po jeho zveřejnění Vás tedy budeme informovat dále. Neznamená to však, že by se povinnost instalovat měřiče měla zrušit, jde jen o konkrétní podmínky a detaily řešení. Pokud jste tedy měřiče již instalovali nebo se chystáte instalovat, není to v žádném případě chybný krok, jen nejsme schopni momentálně (vzhledem k absenci prováděcího právního předpisu) předat detailní podmínky u některých typů vytápění apod.

d) Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) je dokument, který obsahuje stanovené informace o energetické náročnosti budovy nebo ucelené části budovy.

PENB je od 1. ledna 2009 povinnou součástí dokumentace při výstavbě nových budov, od 1. ledna 2013 je povinný při rekonstrukcích, které zahrnují více než 25% obálky budovy (stěny, okna, podlahy, střechy), a to i v případech, kdy není vyžadováno stavební povolení.

Pro bytová družstva a SVJ nastává povinnost zpracovat PENB nejpozději:

- do 1. ledna 2015 u bytového domu s energeticky vztažnou plochou nad 1 500 m²
- do 1. ledna 2017 u bytového domu s energeticky vztažnou plochou nad 1 000 m²
- od 1. ledna 2019 se tato povinnost týká i bytových domů s energeticky vztažnou plochou pod 1 000 m²

(od 1. ledna 2013, pokud se renovuje více jak 25% obálky budovy)

Energeticky vztažná plocha: celkovou energeticky vztažnou plochu tvoří vnější půdorysná plocha všech přímo či nepřímo vytápěných a temperovaných prostorů v budově, vymezená vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy. Je to součet ploch všech podlaží včetně započtení tloušťky obvodových stěn domu.

Vlastník bytové jednotky nemá povinnost zpracovat PENB na svůj byt, průkaz je nutno vypracovat pro dům jako celek.

Vzhledem k tomu, že PENB má omezenou dobu platnosti, je vhodné nechat jej vyhotovit v nejzazším termínu. Ve druhé polovině roku vás budeme informovat o dodavatelích, cenách a podmínkách, které vyplynou z jednání s oprávněnými zhotoviteli PENB a možné organizaci získání PENB.

Pokud byl pro dům vypracován PENB v minulosti, například v souvislosti s jeho zateplením,

Stavební bytové družstvo Domažlice, Masarykova 486, PSČ 344 01

zapsáno v obch. rejstříku u KS v Plzni oddíl DrXXV, vložka 28, den zápisu 10. 6. 1960, tel. 379724561-2

zůstává v platnosti po dobu 10 let od jeho vydání a nový průkaz není do té doby potřeba.

e) Termín konání výročního shromáždění delegátů SBD Domažlice: 12. června 2014

f) S platností od 1. 6. 2014 navyšujeme zálohy na služby dle rozhodnutí představenstva ze dne 26. 5. 2011 u uživatelů s nedoplatkem TS vyšším než 3.000 Kč (pokud sám nepožádal). Každý takový uživatel dostane změnu na vědomí.

g) Upozorňujeme zástupce domů, které využívají septiky a ČOV, na povinnost vyvážení kalů minimálně 1krát ročně. Objednávky zasílejte pís. nebo telefonicky technikům SBD.

Upozorňujeme zástupce domů, které již nevyužívají septiky a ČOV na nutnost likvidace těchto vodních děl. Bližší informace podávají technici SBD Domažlice.

h) Upozorňujeme všechny uživatele bytů z horšovskotýnska, že SBD Domažlice otevřelo za účelem zlepšení obslužnosti svých klientů a ve snaze být jim co nejvíce nablízku, **nové konzultační místo v Horšovském Týně** (obdoba již dlouhodobě fungujících kontaktních míst v Domažlicích v Mánesově ulici, v Kdyni a Holýšově)

Horšovský Týn, Nádražní ulice, č. p. 78

(naproti bývalé Střední zemědělské škole, v budově bývalého domova mládeže, možnost parkovat ve dvoře, přímo u vchodu do budovy)



Konzultační hodiny: každé pondělí 14:00 – 17:00 hod.

Uvedené hodiny můžete využít k řešení jakékoli záležitosti v souvislosti s užíváním bytů nebo bytových domů či společenství vlastníků, podávat různé písemnosti k doručení na SBD Domažlice, přebírat předem dohodnuté podklady, doplatit neuhrazené platby, nechat si proplatit drobné výdaje spojené s domem

S případnými dotazy nás neváhejte kontaktovat na tel. 379 724 561-2 nebo 720 997 617 nebo zavadilova@sbd-domazlice.cz.

PŘEJEME VŠEM ČTENÁŘŮM TOHOTO ZPRAVODAJE PŘÍZNIVĚJŠÍ JARNÍ POČASÍ A POHODOVÉ PROŽITÍ LÉTA.