

Zápis z porady předsedů SVJ a domovních důvěrníků, konané dne 07.11.2023 od 16,00 hodin v restauraci Olympie Písek.

Program schůze:

- 1) Ista ČR – smlouva o portálových službách
- 2) Úprava předpisů záloh na rok 2024
- 3) Datové schránky
- 4) Ostatní
- 5) Volná diskuze
- 6) Závěr

- 1) Zástupce firmy ista ČR Ing. Lenc podal informace ohledně Směrnice EU o energetické účinnosti EED. Cílem této směrnice je snížení energetické zátěže jednotlivých zemí EU. K tomu mají sloužit tato základní opatření: poskytování více informací o spotřebě, dálkové odečty přístrojů a větší zapojení uživatelů do celého procesu. V r. 2021 byly schváleny novely zákonů č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií a vyhlášky č. 269/2015 o rozúčtování nákladů na vytápění a novela zákona č. 67/2013 o službách.

Platný Zákon č. 362/2021 Sb. s účinností od **1.1.2022** definuje povinnost instalovat vodoměry na teplou vodu a měřiče tepla **pouze s dálkovým odečtem**. Dále bude nutné instalovat na domech datové sběrnice, které umožní odečty měřidel v bytech ve stanovených intervalech a dále umožní předávání údajů jednotlivým příjemcům služeb. S účinností od 1.1.2023 byl schválen Zákon č. 424/2022, který nařizuje od 1.1.2024 odečítat měřiče tepla a teplé vody 1x měsíčně a naměřené hodnoty předávat konečným spotřebitelům. S tím souvisí Smlouva o portálových službách uzavřená mezi SVJ a společností ista ČR s.r.o.

V případě, že nejsou na domech nainstalována měřidla topných nákladů a měřiče teplé vody s dálkovým odečtem, je povinnost jejich instalace nejpozději **do 31.12.2026**. V těchto případech nevzniká, do doby instalace měřičů s dálkovými odečty, povinnost pravidelného měsíčního informování příjemců služeb o spotřebě tepla a teplé vody.

p. Lenc zodpověděl dotazy jednotlivých zástupců SVJ.

- 2) Ekonomka SBD Písek Bc. Picková podala informace k úpravám předpisů záloh. Poskytovatel služeb, statutární orgán SVJ, má povinnost stanovit měsíční zálohy na úhradu nákladů za služby poskytované s užíváním bytu. Poskytovatel služeb má právo a povinnost požadovat tyto zálohy spojené s užíváním bytových jednotek dle Zákona č. 67/2016 Sb. o službách spojených s bydlením.

Rozhodnutím představenstva SBD Písek ze dne 18.10.2023 nebude zvyšován správní poplatek. Nově do přepisu záloh bude u píseckých SVJ rozpočítána havarijní služba (10,- Kč/byt/měs). Z důvodu nařízení Evropské unie od 1.1.2024 bude v předpisu záloh zahrnuta položka Elektronická komunikace (10,- Kč/byt/měs). Zdražení poplatku za placení na pokladně (50,- Kč/platba). Od 1.1.2024 zdražení nabízené služby za předsednictví SVJ. Do 30.11.2023 nutno nahlásit změny v přepisech (např. zvýšení tvorby dlouhodobé zálohy). Upozornění na postupný zánik poštovních poukázek.

- 3) Michal Pech podal informace o fungování datových schránek. DS se řídí Zákonem č. 300/2008 Sb, od 1.1.2023 Ministerstvo vnitra ČR zřídilo všem subjektům, kterých se tato povinnost týká, automaticky a bezplatně datovou schránku. Přístupové údaje rozesílalo Ministerstvo vnitra ČR do vlastních rukou členům statutárního orgánu.

Povinnosti s tímto související: Pokud do DS dorazí zpráva, je evidována jako přijatá v den, kdy se do DS přihlásíte. V případě nepřihlášení je zpráva považována za doručenou 10.dnem. Všechny datové zprávy

jsou v DS automaticky uchovány po dobu 90ti dnů a pak jsou smazány. Také zde vzniká povinnost do 14ti dnů reagovat (vznik pokut, sankcí...)

Datový trezor – uchovávání dat za poplatek.

Odesílání zpráv do státních institucí zdarma, odesílání na ostatní příjemce je zpoplatněno.

Tam, kde SBD Písek spravuje DS SVJ – fakturace 1x ročně, účtováno z fondu dlouhodobé zálohy.

Nutnost zasílat účetní závěrky na Krajský soud přes DS.

4) Předseda SBD Písek Ing. Smolar podal informace o:

a) průběhu pojištění majetku v roce 2023: koncem roku 2022 byla uzavřena nová Rámcová smlouva mezi SBD Písek mezi SBD Písek a Pojišťovnou Allianz, a.s. s platností od 1.1.2023, která nahradila smlouvu s ČSOB Pojišťovnou a.s., a to i s působností na objekty SVJ ve správě bytového družstva. Správu nového pojištění provádí dle příkazní smlouvy makléřská firma REZULT PLUS s.r.o. S účetní uzávěrkou za rok 2022 obdrželo každé SVJ letos v březnu výkaz o novém pojištění vztahující se ke konkrétnímu bytovému domu. Ke konci října je evidováno zatím 13 pojistných událostí, z toho u devíti bylo vyplaceno pojistné plnění v celkové výši 114.136,- Kč. U jedné pojistné události bylo pojistné plnění zamítnuto a tři se dále řeší.

b) o platnosti Zákona č. 406/2000 tj. Zákon o hospodaření energií, podle kterého jsou vlastníci budov, tedy i SVJ povinno opatřit si průkaz energetické náročnosti budovy (dále jen PENB). Hodně SVJ má již tento PENB zpracován. Vzhledem k tomu, že má omezenou platnost, a to 10 let, která pro většinu SVJ vyprší v roce 2024, bude nutné, aby si nechaly tyto PENB aktualizovat a jejich platnost obnovit. To samé platí i pro budovy, u kterých došlo k větším stavebním změnám např. k zateplení. Dle zákona je vlastník budovy – SVJ povinen předkládat platný PENB mimo jiné i při prodeji nebo pronájmu bytů atd.

c) nutnosti průběžně aktualizace záznamů o SVJ v Obchodním rejstříku u Krajského soudu. Jedná se většinou o změny ve složení výboru popř. změny předsedy SVJ s ohledem na znění stanov, ve kterých je většinou volební období definováno na 5 let. Při jednání s bankami např. o účtech nebo úvěrech jsou tyto záznamy prověřovány a pokud nesouhlasí, nelze smlouvy uzavírat. Proto je třeba každou změnu nebo i informaci, že se složení výboru pro další volební období nezměnilo, na Krajský soud oznámit dnes již pomocí zřízených datových schránek.

d) Na základě dotazu k zajišťování revizí v bytových domech SVJ byla podána informace o základních revizích a jejich intervalech. Jedná se především o:

revize bezpečnosti a zařízení PO	1x ročně
kontrola spalinových cest (komíny)	1x ročně
revize rozvodů plynu	1x za tři roky
revize elektroinstalací a hromosvodů	1x za pět let

Další povinné revize např. plynových kotelen, tlakových nádob apod. jsou řešeny jednotlivě s každým SVJ, kde jsou tato zařízení instalována.

5) Volná diskuze – byly zodpovězeny dotazy jednotlivých předsedů SVJ

6) Závěr – poděkování za velkou účast a dosavadní spolupráci. Přání klidných vánočních svátků a nového roku 2024 hlavně hodně zdraví.

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO PÍSEK

ul. 17 listopadu č.p. 2441

397 01 Písek

1.

Za SBD Písek

Ing. Smolar Josef – předseda

Bc. Picková Olga - ekonomka