

# INFORMAČNÍ LIST

## č. 90/2024 – SVJ



*Představenstvo Bytového družstva Svitavy v rámci zajišťování správy pro Vaše SVJ Vás žádá o spolupráci a zabezpečení těchto úkolů*

- a/ zabezpečit účast zástupce SVJ na jarních aktivech předsedů
- b/ svolat jednání shromáždění společenství vlastníků  
a projednat Inf. list č. 90, vč. příloh

**Termín: do 25.6.2024**

- c/ zaslat zápis, včetně vratných hlášení z jednání společenství vlastníků.

**Termín: nejpozději do 26.6.2024 !**

*Ing. Viktor Nováček, v.r.*  
*předseda Bytového družstva Svitavy*

### **INFORMACE o konání aktivů předsedů samospráv**

*Představenstvo družstva **s v o l á v á** aktivity podle lokalit takto :*

<b>23.4.2024</b>	<b>/ úterý /</b>	<b>15,30 hod.</b>	<b>Litomyšl - rest.SLUNCE</b>
<b>24.4.2024</b>	<b>/ středa /</b>	<b>15,30 hod.</b>	<b>Jevíčko - Hotel Morava</b>
<b>25.4.2024</b>	<b>/ čtvrtek /</b>	<b>15,30 hod.</b>	<b>Polička-rest. THT Palackého nám. 16</b>
<b>29.4.2024</b>	<b>/ pondělí /</b>	<b>15,30 hod.</b>	<b>Svitavy - rest. ASTRA/aut.nádr.</b>

Pro obvod Moravská Třebová se aktiv předsedů samospráv koná dne 24.4.2024 v Jevíčku, případně ve Svitavách, a to 29.4.2024.

## **Obsah informačního listu:**

- Informace ekonomického úseku.....str. 2-14
- Informace úseku správy družstva, referátu org. právního a členských a bytových záležitostí.....str. 15-19
- Informace technického úseku.....str. 19-24

## **Přílohy:**

- Zápis z jednání shromáždění SVJ
  - Rozpis stanovení odměn 2024
  - Plán oprav na rok 2024
  - Vratné hlášení k plánu oprav na rok 2024
- 

## **Informace z ekonomického úseku – SVJ**

---

Níže naleznete informace týkající se ekonomické oblasti družstva, jedná se o informace k vyúčtování služeb za rok 2023, ceny energií, stavy dlouhodobé zálohy a informace pro statutární orgány SVJ.

Pokud máte dotazy k problematice uvedené v tomto informačním listu, kontaktujte správní aparát družstva, kontakty na jednotlivé pracovníky družstva jsou uvedeny v informačním listu. Od ledna letošního roku přibyla na ekonomickém úseku nová posila pí. Římalová, která bude zpracovávat mzdovou agendu pro družstevní domy i společenstva vlastníků. V následujících měsících dojde k personální obměně i na referátu vyúčtování služeb, kdy nastoupí nová pracovnice na zkrácený úvazek. Náplní její práce bude zpracování dodavatelských faktur za energie a související administrativní činnosti.

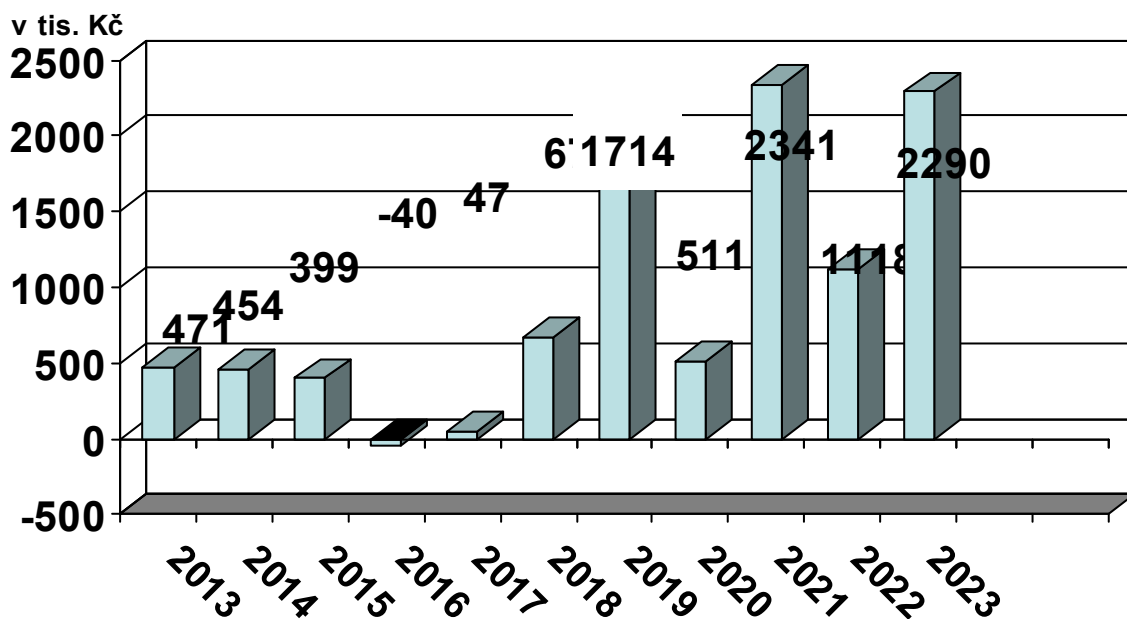
## **Hospodaření družstva v roce 2023**

Hospodaření družstva v uplynulém roce skončilo se ziskem, kladného hospodářského výsledku družstvo dosáhlo vlivem více faktorů. Jedním z nich, stejně jako v roce minulém, byl příjem za výkon funkce předsedy společenství vlastníků, kterou v současné době družstvo zastává již ve 24 společenstvích. Také díky vysokému počtu žádostí o převod bytů do vlastnictví členu, což kopíruje trend několika posledních let. Nezanedbatelným byl také výnos z dodatečných příjmů družstva, které činilo zhodnocení volných finančních prostředků družstva na termínovaných vkladech a spořicíh účtech. Díky těmto aspektům bylo hospodaření družstva ukončeno se ziskem ve výši 2,2 mil. Kč před zdaněním, což je výrazně lepší výsledek, než bylo plánováno. Klíčové ukazatele běžných nákladů střediska správy byly dodrženy. Díky kladnému hospodářskému výsledku v roce 2024 nebude nutné čerpat přiděly do fondů družstva z rezerv.

## Hospodářský výsledek 2024 a porovnání s plánem

Hospodářský výsledek v tis. Kč (před zdaněním)	Rok 2023	Plán 2023	Rozdíl skutečnost a plán
Hospodaření družstva	2 290	106	2 184

Graf č. 1 – Hospodářské výsledky družstva v letech 2013 - 2023  
(před zdaněním)



## Finanční situace družstva

Naše družstvo drží dostatečné finanční prostředky na provoz a údržby všech spravovaných bytových domů i na svůj běžný provoz. Hospodaření družstva bylo v uplynulých deseti letech, kromě mimořádného roku 2016, vždy v zisku a vytvořilo dostatek rezerv do budoucna, jak na fondech samospráv, tak i na nerozděleném zisku.

**Družstvo eviduje vnitropodnikové půjčky ve výši 3,9 mil. Kč na revitalizaci nepanelových domů a sanaci panelového domu, které splácí měsíčně družstvu samosprávy těchto bytových domů. V loňském roce došlo k doplacení půjček na rekonstrukci výtahů.**

Problémem, který družstvo řeší trvale, jsou dlužníci nájemného a dluhy vlastníků bytů vůči družstvu. Družstvo ve spolupráci s advokátní kanceláří vynakládá maximální úsilí k vymáhání svých pohledávek, sleduje exekuční a insolvenční rejstříky. Celková výše pohledávek na nájemném a příspěvcích vlastníků k 31. 12. minulého roku činila 358 tis. Kč (k 31.12.2022 298 tis. Kč). Z celkové sumy 358 tis. Kč se jedná o 109 tis. Kč, které jsou po splatnosti a které družstvo ve spolupráci s advokátní kanceláří vymáhá. K výraznějšímu nárůstu výše dluhů nedochází především díky skutečnosti, že po ustavení společenstev vlastníků, vznikají dluhy SVJ, nikoliv družstvu. Ke snížení pohledávek družstvo vytvořilo účetní rezervy, jejichž aktuální výše činí 270 tis. Kč, v této výši je možné odepsat nedobytné pohledávky. Díky předchozímu dobrému hospodaření družstva a těmto vytvořeným

rezervám nejsou momentálně dluhy finančním rizikem pro další fungování družstva.

Konečná zpráva o hospodaření družstva bude předložena shromáždění delegátů ke schválení včetně účetní závěrky a návrhu na rozdělení zisku.

### **Stavy vybraných fondů družstva**

<b>Položky</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nerozdělené zisky minulých let	5 219	5 219	4 892	4 892	4 427	4 427
Nedělitelný fond celkem	5 626	5 626	5 626	5 626	5 626	5 626
<b>Celkem tis. Kč</b>	<b>10 845</b>	<b>10 845</b>	<b>10 053</b>	<b>10 053</b>	<b>10 053</b>	<b>10 053</b>

Výše uvedené vytvořené rezervy jsou pojistkou stability a jistoty pro členy družstva, že družstvo bude schopno pokrýt budoucí případné méně příznivé období z vytvořených rezerv bez finančních dopadů na své členy.

### **Výhled hospodaření družstva na rok 2024**

#### **Celkové hospodaření družstva, středisko výtahů**

V letošním roce jsme sestavili plán s kladným výsledkem hospodaření, díky snižující se ceně plynu a elektřiny, očekáváme snížení nákladů za energie. Vzhledem k vyššímu počtu pracovníků správního aparátu dojde adekvátně ke zvýšení mzdových nákladů, z tohoto důvodu budeme náklady v ostatních oblastech intenzivně regulovat, abychom hospodářsko-finanční plán družstva dodrželi. Očekáváme zvýšení provozních výnosů, kdy dojde k odprodeji pozemků z majetku družstva, také v tržbách za vlastní výkony, díky výkonu funkce předsedy SVJ a správě datové schránky pro SVJ. Finanční výnosy jsou zajištěny díky uložení finančních prostředků na termínovaných vkladech, čímž dojde k zajištění dodatečných příjmů. ČNB postupně snižuje úrokové sazby, což hospodaření v letošním roce ovlivní jen okrajově, jelikož úrok na termínovaných vkladech je garantován po celou dobu úločky.

Zásadní položkou výnosů družstva je správní poplatek, který v letošním roce činí 5,2 mil. Kč, očekáváme vysoký počet žádostí o převod bytů do vlastnictví členů a s tím související příjem za tuto agendu, kalkulujeme s částkou 1,1 mil. Kč, pro zvýšení příjmů družstvo pronajímá nebytové prostory ve správní budově, které jsou v současné době plně obsazeny. Celkové výnosy v letošním roce předpokládáme ve výši 12,28 mil. Kč, rozpočet nákladů činí 12,25 mil. Kč.

Středisko výtahů pokračuje ve své činnosti v plném rozsahu. Středisko zaměstnává 1 pracovníka s kvalifikací pro servis a revize výtahů. Zajišťujeme komplexní služby pro všech 54 výtahů v domech našeho družstva a v domech společenství vlastníků jednotek. Opravy a dodávky náhradních dílů v režii tohoto střediska vykazují výrazně nižší ceny oproti externím firmám a na těchto úsporách profitují naše domy s výtahy.

V následující tabulce uvádíme návrh hospodářského plánu pro letošní rok:

### **Návrh hospodářského plánu družstva pro rok 2024**

v tis. Kč	Náklady	Výnosy	Hosp. výsledek
Správa družstva vč. střediska výtahy	12 253	12 275	22

Plán hospodaření družstva na rok 2024 bude předložen k projednání shromáždění delegátů, které je plánováno v měsíci červnu.

### **Pojištění odpovědnosti členů orgánů SVJ**

Členové výboru SVJ ručí za svou činnost a svá rozhodnutí v této funkci celým svým majetkem. Na tuto skutečnost již družstvo dlouhodobě upozorňuje dotčené členy orgánů SVJ. Abychom členy výboru SVJ ochránili před rizikem finančních postihů při možných neúmyslných chybách při výkonu jejich funkce, máme sjednáno pojištění odpovědnosti výboru SVJ. Toto pojistné riziko je již zahrnuto jako bonus v celkové pojistné ochraně domu. Toto pojištění sjednané individuálně stojí cca 1 000 Kč na 1 osobu ročně, v rámci naší hromadné smlouvy pojištění majetku je však pro námi spravovaná společenství vlastníků bezplatné a to i s vysokým pojistným limitem 10 mil. Kč.

### **Ceny energií, vodného a stočného v roce 2024**

U cen většiny energií došlo v letech 2022/2023 k razantnímu navýšení. Ceny na energetických burzách dosáhly svého maxima, v současné době dochází k jejich snižování.

Co se týká samotných cen energií pro naše družstvo, tak dodávky tepla z centrálního vytápění i v domovních kotelnách máme zajištěné. Vzhledem k nákupu plynu pro dálkové vytápění na letošní rok v roce 2023, dojde jen k mírnému snížení ceny tepla. Výraznější úsporu za vytápění lze očekávat až v roce 2025. Cena vodného a stočného ve většině obcích zůstala ve stejné výši jako rok minulý. Nepříznivě se v ceně vodného a tepla odrazilo zvýšení sazby daně z přidané hodnoty. Bližší informace k cenám energií naleznete níže.

Dodávky elektrické energie pro společné prostory bytových domů má každé SVJ zajištěné individuálně, jednotlivé smluvní podmínky se liší, proto již nebude tato energie níže řešena.

### **Dálkové vytápění**

#### **Ceny dálkově dodávaného tepla externími dodavateli**

***Ceny jsou v Kč za 1 GJ včetně DPH 12 %, v letech předchozích DPH 10 %.***

Lokalita	Dodavatel	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
<b>Svitavy</b>	ČEZ Energo	517,5	600,07	541,31	460,35	585,85	1424,5	1204
<b>Polička</b>	TES Polička	558,9	655,5	590,26	557,92	1056	1515,8	1123,92
<b>Litomyšl</b>	ČEZ Energo (dříve ENESA)			484,77	488,17	658	662	1151,21

***\* předběžná cena pro rok 2024, konečná cena závisí také na celoročním objemu dodávek tepla***

### **Dálkové vytápění ve Svitavách**

Jednotková cena tepla kopíruje vývoj ceny plynu na energetických burzách probíhající v loňském roce. Vzhledem k poklesu ceny plynu, dojde v letošním roce ke snížení jednotkové ceny tepla. Nepříznivě konečnou cenu ovlivnilo zvýšení sazby DPH z 10 % na 12 %. Výsledná cena bude záviset zejména na celkovém objemu dodávek tepla souhrnně pro všechny odběratele ve Svitavách. Niže přikládám vyjádření dodavatele tepla ČEZ Energo, s.r.o.

*Vážení zákazníci,*

*Chtěli bychom Vám poděkovat za vaši dosavadní důvěru v této nelehké a proměnlivé době a chceme vás ujistit, že opravdu děláme vše pro to, abychom pro naše provozy zajistili dodávky zemního plynu od spolehlivých obchodníků za výhodné ceny. V průběhu příprav pro rok 2024 jsme očekávali, že dojde k citelnému snížení nákladů na plyn, které mělo být zohledněno v měsíčních zálohách. Z důvodu navýšení sazby DPH z 10 % na 12 % a cenového rozhodnutí ERÚ pro rok 2024 toto snížení nebude tak markantní, jak jsme očekávali.*

*Věříme, že i přes negativní vývoj ceny zemního plynu, na který však ČEZ Energo nemá přímý vliv, nám zachováte svou přízeň i v roce 2024.*

*S pozdravem*

*Ing. Lukáš Velký*

*Obchodní ředitel společnosti ČEZ Energo, s.r.o.*

### **Dálkové vytápění v Poličce**

Cena tepla v Poličce se v porovnání s rokem 2023 snížila o 25 %, toto snížení je díky příznivější ceně plynu na energetické burze. Po dlouhé době je cena dálkového vytápění nejnižší v našem regionu.

### **Dálkové vytápění v Litomyšli**

Jednotková cena za dodávky tepla v Litomyšli meziročně stoupla téměř o 100 %, čímž se dostala na úroveň dodavatelů tepla v okolních městech. Navýšení bylo způsobeno ukončením fixace ceny plynu. Společnost ČEZ Energo, s.r.o. (v minulosti ENESA) má smluvně určen jiný způsob výpočtu, tzn. pracovní cena tepla vychází ze skutečného odběru a základní platba z výše smluvního odběru, čímž v reálu dochází k úpravě konečné částky za teplo.

### **Domovní kotelny**

V červnu družstvo vyhlásilo výběrové řízení na dodávku plynu pro své domovní kotelny i pro kotelny SVJ, kterým zajišťuje správu. Díky poklesu ceny plynu na energetickém trhu, byly nabídky mnohem příznivější než v roce minulém. Po zhodnocení předložených nabídek družstvo i SVJ podepsaly smlouvu na 12 měsíců se společností E.ON Energie a.s. za cenu 1 627 Kč/MWh bez DPH.

Cena plynu je zásadní položkou při dodávkách tepla, ale do konečné ceny vstupují další náklady na provoz domovních kotelen, např. revize, el. energie, opravy apod. Celkové náklady domácností však ovlivní zejména klimatické podmínky a tím dodané množství spotřebovaného tepla.

## Ceny plynu pro domovní kotelny

	2022	2023	2024
<b>Dodavatel</b>	<b>MND a.s.</b>	<b>ČEZ ESCO, a.s.</b>	<b>E.ON Energie a.s.</b>
<b>Cena za 1MWh</b>	469	2 500*	1 627

**Ceny jsou v Kč za 1 MWh bez DPH**

\*Uvedená cena je stropovaná státem.

## Co ovlivňuje jednotkovou cenu tepla pro domácnosti?

- Cena paliva používaného k výrobě tepla
- Cena povolenky na emise skleníkových plynů a poplatky za emise znečišťujících látek (u dodavatelů dálkového vytápění)
- Náklady na opravy a údržbu zařízení, mzdy a další provozní náklady
- Sazba DPH

## Spotřebované množství tepla je ovlivňováno

- Venkovní teplotou (klimatickou náročností lokality a aktuální zimy)
- Efektivitou topného systému a tepelně-izolačními vlastnostmi budovy
- Tepelnou pohodou v bytě (doporučená teplota – obytné místnosti 21 C, koupelna 24 C, chodba max. 18 C, každý 1 C představuje navýšení nákladů o 5 %)
- Spotřebou teplé vody (na jednu koupel můžeme spotřebovat stejné množství jako na každodenní sprchování za týden)

## Vodné, stočné

Ceny se liší dle lokalit a dodavatelů, uvádíme pouze stručný výběr.

## Ceny vodného a stočného v roce 2024

**Ceny jsou v Kč za 1 m3 včetně DPH 12 %, v roce 2023 DPH 10 %.**

Lokalita	Dodavatel	Vodné	Stočné	Celkem Kč / m3	Cena rok 2023	Změna ceny v %
<b>Jevíčko</b>	VHOS a.s.	61,00	59,53	<b>120,53</b>	115,38	+4,5%
<b>Litomyšl</b>	Vodovody Litomyšl	38,36	39,86	<b>78,22</b>	76,83	+1,81%
<b>Polička</b>	VHOS a.s.	50,40	55,27	<b>105,67</b>	103,78	+1,82%
<b>Svitavy</b>	Vodárenská Svitavy	50,05	54,20	<b>104,25</b>	102,39	+1,82%

Aktuální ceny v dalších obcích lze zjistit např. na (pro obce zásobované firmou VHOS, a.s.) nebo [www.vodovody.lit.cz](http://www.vodovody.lit.cz) (Litomyšlsko).

Vaše případné dotazy na ceny energií Vám zodpoví pracovnice referátu služeb, p. Janoušková, tel. 461 531 094.

## Vyúčtování služeb spojených s bydlením za rok 2023

V době vydání tohoto informačního listu intenzivně pracujeme na vyúčtování služeb pro společenstva vlastníků a domů s centrálními dodávkami tepla, kde běží reklamační lhůty na dodávky tepla a ohřevu teplé vody pro domy s centrální dodávkou tepla. Pro tyto domy bude probíhat konečné zpracování a rozeslání konečného vyúčtování po ukončení

reklamační lhůty. V letošním roce bylo u menších bytových domů zpracováno konečné vyúčtování služeb pro všechny služby, včetně služeb, které zpracovává společnost Techem a reklamační lhůta běžela pro všechny služby současně.

Všichni předsedové SVJ obdrží či obdrželi obálky s vyúčtováním, které obsahují následující tisky:

- **Přehled záloh a zúčtovaných nákladů na dům** – přehled pro potřebu předsedy samosprávy
- **Vyúčtování zálohových plateb za r. 2023** – pro jednotlivce, kde jsou uvedeny podrobné údaje. Vyúčtování, které nebylo předáno uživateli bytu ani vhozeno do schránky, vraťte zpět na družstvo!
- **Podpisové listiny** – tisk vyúčtování předejte uživateli bytu oproti podpisu na této listině. Podpisovou listinu vraťte zpět na družstvo nejpozději do 1. 6. 2024!

**Přeplatky budou** poukázány do **30. června 2024** na **bankovní účty nebo poštovními poukázkami. Přeplatky nebudeme vyplácet v hotovosti** (pouze pošt. poukázkou nebo na bankovní účet). Přeplatky a nedoplatky do 50 Kč budou zúčtovány v následujícím ročním vyúčtování služeb.

Poštovní složenky na úhradu nedoplatků již nejsou k vyúčtování přikládány, platební informace pro úhradu nedoplatků naleznete na vyúčtování služeb.

**Všem uživatelům, kteří mají přeplatky z vyúčtování služeb, nabízíme možnost bezplatného zaslání na zvolený bankovní účet v ČR. Zaslání přeplatku poštovní poukázkou je zpoplatněno sazbou České pošty (43 - 53 Kč) a tato částka je sražena z vyplaceného přeplatku.**

### **Změny výše záloh na služby**

Změny výše záloh na služby budou provedeny z podnětu družstva POUZE u těch uživatelů, kteří měli ve vyúčtování služeb rok 2023 vyšší částky nedoplatků (nad 3 tis. Kč), v případě nedoplatků u domů s těmito službami (teplo, ohřev TUV) jsou upravovány zálohy při nedoplatku vyšším než 5 tis. Kč.

Ostatní změny záloh budou prováděny na základě písemné žádosti uživatelů bytů či SVJ, výjimečně z jiných závažných důvodů.

Od července 2024 navrhujeme plošné zvýšení záloh na úklid společných prostor z důvodu změny sazby DPH od roku 2024. Původní sazba DPH činila 10 %, aktuálně platná je 21 %. Žádáme Vás o projednání na schůzi Vašeho společenství vlastníků a předložení návrhu výše záloh na služby. **Tato úprava se týká pouze domů, které mají úklid společných prostor zahrnutý ve službách a dodavatelem je plátce DPH.** Současně žádáme o odsouhlasení předloženého navýšení ceny úklidu od společnosti Úklid v domě s.r.o.

### **Schválení způsobu rozúčtování služeb**

Upozorňujeme na nutnost přijmout rozhodnutí o způsobu rozúčtování služeb u nově vzniklých společenstev vlastníků jednotek. Jedná se např. o služby – společnou elektřinu, výtah, úklid společných prostor apod., kde způsob rozúčtování určuje v souladu se zákonem o službách SVJ (např. dle



počtu osob, velikosti bytů apod.). Ačkoliv je způsob rozúčtování služeb shodný jako tomu bylo za éry družstevního domu, je nutné po vzniku společenství vlastníků přijmout shromážděním vlastníků nové rozhodnutí, které bude platné pro společenství vlastníků jednotek. Tato povinnost se týká společenstev vlastníků, která mají ve stanovách uvedeno, že o způsobu rozúčtování služeb rozhoduje shromáždění vlastníků. Pokud si SVJ určilo způsob rozúčtování přímo ve stanovách a není uvedeno, že může shromáždění vlastníků rozhodnout o změně rozúčtování, pak je při změně způsobu rozúčtování služeb nutné schválit změnu stanov.

### **Přehled o stavu a pohybech a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fond oprav)**

S účetní závěrkou obdržíte sestavu Přehled o stavu a pohybech dlouhodobé zálohy na opravy k 31. 12. 2023, která Vás podrobně informuje o veškerém čerpání a tvorbě prostředků na opravy a údržbu SVJ v běžném roce s uvedením konečného zůstatku, tento přehled je podkladem pro jednání shromáždění vlastníků.

Současně obdrží jednotliví vlastníci samostatný přehled o tvorbě a čerpání prostředků na opravy a údržbu (tvorba a čerpání je dána výší spoluvlastnického podílu). Zůstatek se převádí do následujícího období na budoucí údržbu a opravy. V případě nejasností doporučujeme kontaktování technického či ekonomického úseku družstva.

V případě potřeby zjištění aktuálního stavu dlouhodobé zálohy kontaktujte paní Janouškovou, referát vyúčtování služeb, tel. 461 531 094.

## **Informace určené pro předsedy SVJ**

### **Odměny předsedů SVJ v roce 2024**

Všichni zvolení předsedové SVJ obdrží v příloze informačního listu **ROZPIS PRO STANOVENÍ ODMĚN ZA ROK 2024**, postup vyplnění formuláře a realizace výplaty odměn je:

- 1) Odměny, výši a jejich rozvrh na jednotlivé členy schválíte na shromáždění vlastníků a uvedete do zápisu ze shromáždění – **důležité!!!**
- 2) Vyplníte tiskopis a zašlete na družstvo – označte periodu výplaty odměny!!
- 3) Pokud ještě nemáte podepsanou smlouvu o výkonu funkce, obdržíte její tiskopis k podpisu. Pokud jste smlouvu s SVJ podepsali v minulém roce, pak není nutné ji znovu uzavírat. Odměna za výkon funkce bude vyplacena dle Vámi vyplněného rozpisu. Pokud bude schválena odměna pro pracovníky, kteří nejsou členy výboru SVJ, obdrží tito pracovníci vyplněné tiskopisy „Dohoda o provedení práce“, kterou bude uzavírat SVJ s uvedeným pracovníkem. Pokud se jedná o zaměstnance, za kterého není odváděno zdravotní pojištění (jiným zaměstnavatelem, státem), informujte o této skutečnosti mzdovou účetní.
- 4) Obdržené tiskopisy „Smlouva o výkonu funkce“, případně „Dohodu o provedení práce“ necháte podepsat určenými osobami a členy výboru Vašeho SVJ a zašlete zpět na družstvo.

5) Družstvo provede v určeném termínu výplatu odměn.

**Pozn.** Uvedené „Smlouvy o výkonu funkce“ či „Dohody o provedení práce“ již budou uzavírány v rámci SVJ, čímž má povinnost přihlásit se společenství vlastníků na Finanční úřad a pojišťovny. Tyto povinnosti družstvo zajistí v rámci mzdové agendy ve spolupráci s SVJ.

### **Pozor!!**

- Odměna na základě „Smlouvy o výkonu funkce“

Případná jednorázová odměna vyplácená v rámci funkce výkonu předsedy nebo člena výboru 1 osobě nad **3.999 Kč** (v 1 měsíci) podléhá odvodu sociálního pojištění (navýšení nákladů SVJ o 25 % + snížení čisté mzdy). V takovém případě zvažte rozdělení odměn do více období. Zdravotní pojištění je odváděno již od 1 Kč.

- Odměna na základě „Dohody o provedení práce“

Případná jednorázová odměna 1 osobě nad 10.000 Kč (v 1 měsíci) podléhá odvodu zdravotního a sociálního pojištění (navýšení nákladů SVJ o 33,8 % + snížení čisté mzdy). Novým povinností vyplývajícím z novely zákoníku práce se budeme zabývat podrobněji v samostatném článku.

- **Funkcionáři či zaměstnanci SVJ, kteří nepodepsali pro rok 2024 „Prohlášení poplatníka“ u svého zaměstnavatele, mohou učinit (podepsat) toho Prohlášení u družstva = > výrazná úspora na dani pro tyto osoby – označte v posledním sloupci!**

Stanovené odměny budou po srážce daně (15 %) odeslány na Vámi uvedený bankovní účet.

**Veškeré změny týkající se funkcionářů či zaměstnanců na DPČ nám neprodleně hlase!**

Např. změnu zdravotní pojišťovny, úmrtí člena výboru apod.!!!

- V případě dotazů kontaktujte mzdovou účetní pí. Špinarovou, e-mail: najemne@bdsvitavy.cz, tel. 461 531 095 nebo pí. Římalovou, e-mail: [lenka.rimalova@bdsvitavy.cz](mailto:lenka.rimalova@bdsvitavy.cz), tel. 461 531 095.

### **Změny DPP a DPČ**

Po novele zákoníku práce v loňském roce došlo k významným změnám právě u dohod o provedení práce a dohod o pracovní činnosti. Zaměstnavatel má povinnost písemně informovat zaměstnance o některých údajích a skutečnostech, které nebyly uvedeny v pracovní smlouvě. Písemná informace se týká např. bližšího upřesnění sjednaného druhu nebo místa výkonu práce zaměstnance, způsobu jeho odměňování, dovolené, rozvrhování pracovní doby, rozsahu práce přesčas, nepřetržitých odpočinků atd. Od 1. října 2023 byl obsah informace rozšířen o některé další údaje a zaměstnanec musí písemnou informaci obdržet již ve lhůtě 7 dní od vzniku pracovního poměru (tj. sjednaného dne nástupu do práce v pracovní smlouvě).

Zaměstnavatel je povinen vypracovat písemný rozvrh směn alespoň 3 dny předem. Kratší doba seznámení než 3 dny předem je možná po dohodě mezi zaměstnavatelem a zaměstnancem. Zaměstnavatel není povinen rozvrhnout jen jedním rozvrhem všechny směny na celé období, na které byla dohoda uzavřena, může původní rozvrh směn měnit.

Od 1. ledna 2024 bude zaměstnancům pracujícím na základě DPP a DPČ automaticky vznikat právo na dovolenou, a to v podstatě za stejných podmínek jako je tomu u zaměstnanců v pracovním poměru. Vznik práva na dovolenou za daný kalendářní rok je podmíněn tím, že pracovněprávní vztah založený dohodou v tomto roce nepřetržitě trval po dobu alespoň 28 kalendářních dní a zaměstnanec za jeho trvání v tomto roce odpracoval pro účely dovolené alespoň 4násobek fiktivní 20hodinové TPD, tj. 80 hodin.

### Změny od 1. července 2024

Nově však začne platit limit, kdy příjem u **jednoho zaměstnavatele nesmí překročit hranici 25 % průměrné mzdy**. V současné době byla pro rok 2024 stanovena průměrná mzda ve výši 43 967 korun, z čehož vyplývá limit 10 500 korun. Při překročení tohoto limitu musí jak zaměstnavatel, tak zaměstnanec odvést odvody na sociální a zdravotní pojištění.

### Limit u vícero zaměstnavatelů

Doposud se každá dohoda brala samostatně a ty, které nepřekročily 10 tisíc korun, se ani nehlásily. To se s novelou zákoníku práce mění. Pokud dohodář pracuje souběžně na dohodu u **více zaměstnavatelů, celková výše jeho příjmů nesmí překročit 40 procent průměrné mzdy**, jinak je nutné odvést sociální a zdravotní pojištění. V roce 2024 tento limit činí 17 500 korun.

Stejně jako u předchozího limitu, i zde při překročení této 40procentní hranice vzniká povinnost uhradit sociální a zdravotní pojištění jak ze strany brigádníka, tak ze strany všech zaměstnavatelů.

**Sociální pojištění** – zaměstnavatelé uhradí 24,8 % z mezd a dohodář dalších 6,5 % a nově ještě 0,6 % za nemocenské pojištění.

**Zdravotní pojištění** – zaměstnavatel uhradí 9 % z mezd a dohodář dalších 4,5 %.

### Povinnost hlášení do registru dohod o provedení práce

Podle novely se musí všechny dohody o provedení práce nově registrovat na České správě sociálního zabezpečení (ČSSZ), kam ji musí hlásit zaměstnavatelé. Ohlašovací povinnost musí být provedena do 8 dní od nástupu či odchodu zaměstnance. Zaměstnavatel zároveň musí prostřednictvím písemného upozornění zjišťovat, jestli jste jako dohodář nepodepsal smlouvu ještě někde jinde. Dokument musíte podepsat. Tím je zaměstnavatel chráněn před tím, že byste mu nějaké informace zatajili.

Vzhledem k tomu, že si ČSSZ má evidovat všechny dohody, bude zároveň zaměstnavatele informovat v případě překročení limitů, aby začali odvádět sociální pojištění. Jestliže se později zjistí, že jste další dohody zaměstnavateli zatajili, bude moci se obrátit na Okresní správu sociálního zabezpečení (OSSZ) a žádat o určení plátce pojistného. Jestliže toto zatajení prokáže, stane se dohodář sám plátcem pojistného, a to nejen

původních 7,1 % ze strany dohodáře, ale také celých 24,8 %, kterou měl původně hradit zaměstnavatel.

## **Informace k vyhlášce č. 274/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům platné od 1. 1. 2024**

### **1) Snížení limitu dolní hranice při výpočtu spotřební složky o 10 %**

Novela upravuje znění § 3 odst. 2 vyhlášky tak, že snižuje limit dolní hranice při výpočtu spotřební složky v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy o 10 %, tedy ze stávajících minus 20 % na minus 30 % oproti průměru.

### **2) Změna rozdělení základní a spotřební složky nákladů na vytápění**

Novela zavádí tři pásma nastavení poměru základní a spotřební složky principiálně ve smyslu zvyšování základní složky v závislosti na zvyšování kvality energetické náročnosti budovy.

#### **§ 3 odst. (1) vyhlášky stanoví následující:**

*Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 40 % až 60 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku. Výši základní složky určí poskytovatel služeb. Rozdělení nákladů na základní a spotřební složku se v zúčtovací jednotce provede pro dané zúčtovací období pouze jednou podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy podle průměrného součinitele prostupu tepla podle přílohy č. 6 k této vyhlášce; takto určenou základní složku může následně snížit či zvýšit až o 10 procentních bodů. U všech příjemců služeb je vždy v základní složce rozúčtována na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy stejná částka.*

**Nová příloha č. 6 k vyhlášce č. 269/2015 Sb.** stanoví, že procentní hodnota základní složky se určí podle průměrného součinitele prostupu tepla  $U_{em}$  následovně:

- *pro hodnotu  $U_{em}$  nižší nebo rovnou limitní hodnotě pro klasifikační třídu C energetické náročnosti budovy ve výši 60 %,*
- *pro hodnotu  $U_{em}$  vyšší než limitní hodnota pro klasifikační třídu C energetické náročnosti budovy a současně nižší nebo rovnou hodnotě pro klasifikační třídu E tohoto ukazatele ve výši 50 %,*
- *pro ostatní budovy a budovy, kde není hodnota  $U_{em}$  známa, nebo ji zjistit nelze, ve výši 40 %.“*

**POZOR:** Pro správnou volbu rozdělení ZS/SS není rozhodující celkové zařazení objektu do jedné z klasifikačních tříd energetické náročnosti (A – G), ale pouze zařazení jednoho z dílčích kritérií, tedy **průměrného součinitele prostupu tepla  $U_{em}$ .**

Hodnotu průměrného součinitele prostupu tepla  $U_{em}$  je možno získat z Průkazu energetické náročnosti budovy. Stávající průkazy energetické náročnosti budovy se mohou lišit dle doby, kdy byly zpracovány:

- „staré“ průkazy – Vyhláška č. 78/2013 Sb.  
1. 4. 2013 – 31. 8. 2020
- „nové“ průkazy – Vyhláška č. 264/2020 Sb.  
od 1. 9. 2020

Pro daná období platný vzor formuláře PENB je přílohou č. 4 obou výše uvedených vyhlášek.

**Hodnota průměrného součinitele prostupu tepla  $U_{em}$  včetně jeho zatřídění do příslušné třídy energetické náročnosti je uvedena v rámci grafického přehledu výstupů průkazu energetické náročnosti budovy.**

**Závěr:**

- pro domy s hodnotou  $U_{em}$  v klasifikační třídě **A, B a C je stanoven poměr ZS/SS ve výši 60/40,**
- pro domy s hodnotou  $U_{em}$  v klasifikační třídě **D a E je stanoven poměr ZS/SS ve výši 50/50,**
- pro domy s hodnotou  $U_{em}$  v klasifikační třídě **F a G nebo pro domy, kde není hodnota  $U_{em}$  známa, nebo ji nelze zjistit je stanoven poměr ZS/SS ve výši 40/60.**

**Pozn.:** V praxi může dojít k situaci, kdy je objekt jako celek zařazen do třídy energetické náročnosti „D“ – méně úsporná, ale samotné kritérium  $U_{em}$  spadá do jiné třídy, např. třídy „C“ – úsporná.

**Korekce základní složky o +/- 10%**

**Vyhláška dle nového znění § 3 odst. (1) (viz. výše uvedená citace) umožňuje rozhodnutím BD či SVJ nově stanovenou základní složku následně snížit či zvýšit až o 10 procentních bodů.**

**BD či SVJ tedy mají možnost se od hodnot stanovených v příloze č. 6 o +/- 10 % odchýlit. Proto, aby bylo možné takovou změnu v daném zúčtovacím období uplatnit, je třeba přijmout příslušné rozhodnutí před začátkem daného účtovacího období, tzn. v roce 2024 rozhodnout pro zúčtovací období roku 2025.**

### **3) Úprava § 6 – Vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody příjemcům služeb**

V § 6 došlo k drobné úpravě znění písmen a) a b), kdy nové znění umožňuje používat ve vyúčtování údaje o spotřebách nejen v GJ, ale nově i v MWh.

### **4) Přejícná ustanovení**

**Přejícné ustanovení odst. 2 říká:**

*Pokud byla pro zúčtovací období přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky určena poskytovatelem služeb hodnota základní složky vyšší než podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 269/2015 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí*

účinnosti této vyhlášky, a poskytovatel neurčí pro zúčtovací období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 jinou hodnotu základní složky, použije se pro toto zúčtovací období hodnota základní složky určená přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky.

- To tedy znamená, že je-li dnes v domě nastavena hodnota základní složky vyšší než podle nového znění, pak je možné pro rok 2024 použít stávající nastavení. Teprve až pro zúčtovací období roku 2025 je nutné použít hodnoty dle vyhlášky (a případně je upravit o plus minus 10 % - rozhodnutí musí být přijato v roce 2024). Tam, kde je dnes ZS nižší než ta daná novou vyhláškou, je pak nezbytné již pro zúčtovací období roku 2024 použít nové rozdělení ZS/SS.

Seznam námi spravovaných domů a aktuální energetická třída:

Dům	S; SVJ	Energet. třída Uem	Platnost PENB do
M. Horákové 54	132	NEMÁ	
B.Martinů 7-9	138	D	21.11.2024
Hegerova 926-931	171	D	20.11.2024
Hegerova 934-937	172	D	20.11.2024
Hegerova 938-939	173	E	20.11.2024
Svitavská 8-16	112	D	24.11.2024
Revoluční 2-18	109	E	25.11.2024
Felberova 4-14	161	D	26.11.2024
Na Vějíři 10-18	188	E	25.11.2024
Felberova 9-15	158	D	25.11.2024
Svitavská 28-36	155	D	26.11.2024
Větrná 13-25	114	D	26.11.2024
Dimitrovova 15-21	111	D	24.11.2024
Kijevská 13 A,B	106	D	24.11.2024
Větrná 1-9	113	D	25.11.2024
Riegrova 10-12	136	E	12.12.2024
Kom. Náměstí 1051	196	C	11.11.2027
Kom. Náměstí 1050	195	NEMÁ???	
ČSA 12, 14	137	G	31.10.2024
Březina 123	8	NEMÁ	
Štursova 1-3	141	D	21.11.2024
Hegerova 161-162	62	E	21.11.2024
Riegrova 6	135	NEMÁ	

Olbrachtova 2a	134	G	27.10.2024
B. Martinů 11	139	D	21.11.2024
A.K. Vitáka 598-599	33	NEMÁ	
B. Martinů 2,4,6	140	D	21.11.2024

Monika Rulišková Hladká, ředitelka družstva

## **Informace referátu organizačně právního a referátu členských a bytových záležitostí**

Úvodem bych Vás chtěla požádat, abyste věnovali pozornost úvodní straně informačního listu a dodrželi termíny pro svolání jednání shromáždění vlastníků (schůze) a odevzdání zápisů na BD Svitavy. Zápis nemusíte tvořit, stačí když použijete náš formulář, který byl přílohou informačního listu.

### **Svolání jednání shromáždění SVJ**

U SVJ ve správě BD Svitavy je zvykem, že se svolává 2x do roka, a to na jaře a na podzim příslušného roku. Je to z důvodu, že na jaře se schvalují body jako účetní závěrka, která musí být do 30.6. zaslána k založení do sbírky listin k příslušnému soudu. Dále se schvalují odměny členům výboru, tyto odměny také podléhají povinnosti schválení shromážděním před jejich vyplacením. Popřípadě se doplní plán oprav pro aktuální rok. Na podzim se schvaluje rozpočet pro následující rok, současně plán oprav na následující rok. Pokud SVJ nemá potřebu svolávat schůzi 2x ročně mělo by mít na paměti, že 1x za rok je to povinné ze zákona.

### **Zastoupení vlastníka jednotky na shromáždění**

#### **Právo účasti na shromáždění**

Vlastník jednotky má právo účastnit se shromáždění vlastníků; zároveň však nemůže být k účasti na shromáždění nucen, když účast na shromáždění není povinností vlastníka, ale jeho právem. Otázkou pak je, za jakých podmínek se může nechat vlastník jednotky za zasedání zastoupit.

#### **Právo zmocnit třetí osobu a možnost omezit zmocnění**

Judikatura v této problematice prošla poměrně zajímavým vývojem. Za působnosti zákona č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví



bytů), došel Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. Zn. 29 Cdo 3399/2010 k názoru, že vlastník je oprávněn nechat se zastoupit na shromáždění pouze tehdy, pokud mu to právo přiznávali stanovy společenství. Tuto praxi změnil Nejvyšší soud v usnesení sp. Zn. 26 Cdo 1657/2018 ze dne 16.10.2019, ve kterém s ohledem na změnu právní úpravy dospěl k opačnému závěru. Podle tohoto rozhodnutí je vlastník jednotky „oprávněn nechat se zastoupit na shromáždění jinou osobou (odlišnou od vlastníka jednotky), jestliže to stanovy společenství nevylučují.“ Z tohoto rozhodnutí je zřejmé, že jsou to především stanovy společenství, které mohou tuto problematiku upravit. Stanovy společenství mohou zastoupení na shromáždění zcela vyloučit nebo mohou stanovit ro zastoupení vlastníka některá konkrétní pravidla. Například tak stanovy mohou klást konkrétní požadavky na podobu plné moci (např. požadavek na písemnou podobu plné moci nebo na ověřený podpis vlastníka jednotky – zmocnitele nebo mohou omezit počet vlastníků jednotek, který může být jedním zmocněncem zastupován.

Mgr. Pavla Krejčí, DBK Partners, advokátní kancelář

### **SVJ a koupě pozemku kolem domu – prakticky**

Častou otázkou z praxe v poslední době bývá odkup pozemku kolem domu (případně pod domem) ze strany SVJ, a jak se na takový záměr připravit.

Soudní praxe již postavila najisto otázku možného nabytí takového pozemku SVJ. Nicméně je vhodné zopakovat, že společenství vlastníků jednotek, jakožto právnická osoba, je v souladu s ust. § 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen "občanský zákoník"), založeno za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Aby mohlo tento účel naplňovat, je společenství vlastníků **způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem**. Dále podle ust. § 1195 odst. 1 OZ platí, že *"společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku."* Co se rozumí správou domu a pozemku, je pak uvedeno v ust. § 1189 odst. 1 OZ, přičemž podle zmíněného ustanovení se správou domu a pozemku rozumí *"vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí."*

Ze shora uvedeného plyne, že společenství vlastníků jednotek má omezenou právní subjektivitu a způsobilost k právnímu jednání. Hranice této způsobilosti jsou dány v každém konkrétním případě pouze a právě tím, zda určitým právním jednáním,

v tomto případě nabytím vlastnického práva k pozemku, vykonává SVJ správu domu či nikoli. SVJ tak může nabýt nemovitý majetek, a to v souladu s § 1195 odst. 1 OZ, tedy že předmět kupní smlouvy bude sloužit pro účely správy domu a pozemku. Pozemek kolem domu zajišťuje přístup k bytovému



domu, tudíž tímto pozemkem je SVJ oprávněno disponovat, neboť zajišťuje lepší provoz a správu bytového domu.

Nabývání majetku a nakládání s ním společenstvím vlastníků je tedy přímo závislé na tom, zda tímto jednáním je naplňován účel společenství vlastníků, tedy zajišťování správy domu a pozemku. Pokud bude kupujícím SVJ, pak o koupi nemovité věci musí rozhodnout shromáždění podle ust. § 1208 písmo f) bod 1. OZ, a to nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků, to vše za předpokladu; že stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů (ust. § 1206 odst. 2 OZ). Vždy tedy doporučuji ověřit znění stanov. Dále podle ust. § 14 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.,

o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění, platí, že k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků jednotek dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti statutárním orgánu společenství vlastníků jednotek nepřísluší. Je tedy

nutné jak v rozhodnutí shromáždění, tak v kupní smlouvě vymezit účel nabytí daného pozemku. Přítomnost notáře na zasedání shromáždění rozhodujícím o nabytí pozemku není zákonem vyžadována, pokud stanovy neupravují jinak.

S ohledem na praktickou zkušenost s katastrálními úřady doporučuji, aby v kupní smlouvě byl účel (lepší) správy domu a pozemku ještě dále specifikován, resp. podrobně popsány možnosti jeho využití SVJ tak, aby bylo zřejmé, že SVJ je způsobilé kupní smlouvu uzavřít a pozemek nabýt, např. v preambuli kupní smlouvy

uvést, že SVJ jakožto kupující má povinnost zajistit ničím nerušený přístup k domu, a to nejen s ohledem na vlastníky jednotek a jejich užívací právo, ale i s ohledem na opravy domu jako celku - přístup k vnějšímu plášti budovy, okapům a dešťovým

svodům atd., který může být zajištěn jen z pozemku kolem domu, a tedy je pozemek nabýván za účelem zajištění lepšího provozu a správy domu.

Pokud bude pozemek nabýván SVJ, pak se ve smyslu bytového spoluvlastnictví nebude jednat o společnou část domu a pozemku, ale o výlučné vlastnictví SVJ - k pozemku bude v katastru nemovitostí zapsáno vlastnické právo společenství vlastníků jednotek - nikoli podílové spoluvlastnictví vlastníků jednotek v domě.

Kupní cenu bude hradit SVJ buď z mimořádných příspěvků, o kterých rozhodne shromáždění, případně z dlouhodobých záloh na správu domu a pozemku. Postup se může z individuálních důvodů u každého SVJ lišit, proto doporučuji způsob financování nákupu pozemku předem projednat s účetní

SVJ a ideálně nechat schválit shromážděním.

Kupní smlouvu bude tedy na straně kupující uzavírat SVJ zastoupené statutárním orgánem (výbor či předseda společenství), přičemž podepisování smlouvy se řídí stanovami – zde (v případě výboru) jedná předseda společně s dalším členem výboru atd. Podpisy na kupní smlouvě musejí být úředně ověřeny. Před zahájením vkladového řízení u příslušného katastrálního úřadu je nutno zpracovat formulářový návrh na vklad a ten rovněž podepsat. Podle ust. § 30 odst. 2 správního řádu platí, že v téže věci může za právnickou osobu současně činit úkony jen jedna fyzická osoba. Ve správním řízení je pak podle správního řádu (§ 30 odst. 1) oprávněn jednat jménem právnické osoby (a tedy i podat návrh na vklad do katastru) ten, kdo je k tomu oprávněn v řízení před soudem podle zvláštního zákona, což je (podle § 21 odst. 1 občanského soudního řádu) statutární orgán právnické osoby; tvoří-li statutární orgán více fyzických osob, jedná za právnickou osobu jeho předseda, popřípadě jeho člen, který tím byl pověřen. Tedy za SVJ návrh na vklad podepíše jen předseda výboru, i kdyby měl jednat společně s dalším členem výboru.

Správní poplatek činí 2000 Kč, je možné jej uhradit při podání návrhu v hotovosti i kartou, případně i později bezhotovostním převodem. Jelikož SVJ bude vlastnit předmětný pozemek, bude muset platit daň z nemovitých věcí, a tedy i podat daňové

příznání k dani z nemovitých věcí příslušnému správci daně (finančnímu úřadu) nejpozději do 31. ledna zdaňovacího období následujícího po roce, ve kterém nemovitou věc nabyt. Daň z nemovitých věcí se stanoví na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň stanovována. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Ke změnám skutečností rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží. Daňové příznání k dani z nemovitých věcí podává vlastník obvykle jen jednou (první rok vlastnictví), v dalších letech finanční správa zasílá jen informace pro placení daně z nemovitých věcí do datové schránky (vyrozumění má pouze informativní povahu co do termínu úhrady daně, její výše a případně i nedoplatku na dani).

Mgr. Adriana Kvítková,  
Advokátní kancelář  
Bultas | Kvítková | Kareta

## **Počet osob v bytě a informovanost správce**

Plnit oznamovací povinnost máte hned dvojí, a to vůči ostatním vlastníkům a vůči společenství (je třeba oznamovat skutečnost u správce, pokud si společenství nedělá správu samo). Problematiku upravuje

občanský zákoník v § 1177. Ten, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, má povinnost to oznámit to včetně své adresy (jméno, příjmení, adresa) a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu (správci) nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět z katastrálního úřadu, že je vlastníkem. Toto obdobně platí i v případě změny údajů o osobách uvedených v oznámení.

Dále je vlastník jednotky povinen oznámit bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno, příjmení a adresu této osoby. Tyto uvedené údaje jsou důležité pro platbu záloh za služby spojené s bydlením.

JUDr. Jitka Kociánová

### **Inzerce prostřednictvím BD Svitavy**

Pokud uvažujete o převodu družstevního podílu (prodeji bytu), nabídnutí bytu k podnájmu či výměně bytu, můžete využít služby INZERCE prostřednictvím družstva. Tato služba je pro Vás zřízena na referátu členských a bytových záležitostí a Váš inzerát bude uveřejněn na internetových stránkách družstva [www.bdsvitavy.cz](http://www.bdsvitavy.cz).

Služba není časově omezena, doba uveřejnění inzerátu je podle potřeb člena. Zpoplatněna je částkou 100,- Kč, tato částka slouží k pokrytí nákladů spojených s uveřejnění inzerátu a telefonické komunikace.

Pro zadání inzerce stačí vyplnit formulář, který je k dispozici na referátu členských a bytových záležitostí a pracovníce referátu zajistí uveřejnění a následný servis.

**Zdeňka Benešová, referát org. právní**

## **Informace technického úseku**

---

### **Obsah:**

1. Zhodnocení činnosti TÚ ve vztahu k roku 2023 – větší akce, zhodnocení revitalizací fasád a čištění otopných systémů apod.

2. Příprava a realizace plánu údržby v roce 2024.

Upřesnění plánu údržby na rok 2024. Prosíme o informaci, kdo bude požadovat na schválené opravy a investice vypsát výběrové řízení od BD, kdo si akci zajistí sám, případně kdo bude požadovat spolupráci BD a v jaké formě, toto vratné hlášení je součástí přílohy fondu oprav a plánu údržby.

3. Příprava a kontrola HU Plynu, jejich servis, případná kompletní výměna – na základě zjištění revizních techniků plynu - zařazení výměn HUP do plánu oprav na 2024

4. Zpracování PENB pro všechny domy ve správě a majetku BD Svitavy. Prosíme o informaci, kdo bude požadovat zpracování přes BD Svitavy a kdo si zajistí sám.

PENB - povinnost pro všechny bytové domy – kdo odmítne, bude požadováno písemné odmítnutí odsouhlasené domovními schůzemi.

Přílohy: - Plán údržby na rok 2024  
-Vratné hlášení k plánu oprav

Vážené předsedkyně a vážení předsedové samospráv a SVJ, dovoluji mi začít podle výše uvedené osnovy.

### **1. Prozatímní shrnutí roku 2023 za technický úsek:**

Prováděly se akce již nasmlouvané a nutné z hlediska celkového stavu objektů a vzniklé bez ohledu na stanovený plán údržby.

#### **- V roce 2023 bylo technickým úsekem provedeno:**

560 akcí a oprav v celkové hodnotě 24.860.650,- Kč.

Bylo uskutečněno také 515 povinných revizí v hodnotě 1.026.506,- Kč.

Některé z požadavků byly v průběhu roku samosprávami nebo SVJ zrušeny, některé byly na jejich žádost přesunuty na rok 2024 a později, mnoho z nich bylo drobného charakteru a byly provedeny v rámci standardních oprav a oprav z revizí. Některé požadavky si SVJ zařizovala sama. Některé z požadavků byly přesunuty na rok 2024 nebo pozdější z důvodů přechodu domu na SVJ

- Do současné doby bylo z akcí významnějšího charakteru provedeno několik sanací již zateplených fasád, např. na domech SVJ Svitavská, SVJ Felberova, SVJ B. Martinů atd. Sanací došlo k opětovnému, bezmála 100% znovuoobnovení řádné účinnosti zateplení, a to má výrazný vliv na energetickou náročnost (spotřebu) budovy. V této souvislosti bylo na většině domů, na kterých se prováděla sanace fasády, provedeno i čištění otopných systémů, které má opět výrazný vliv na spotřebu tepelné energie!!! Tímto bych rád požádal a vyzval domy, které mají centrálního dodavatele tepla, a ty, kteří mají svoji „kotelnu“, aby zapřemýšlely o investici do řádného chemického vyčištění otopných systémů v domě, a to z hlediska výrazné (cca 12 %) úspory v nákladech na tepelnou energii. Jedná se především o domy na Sídlišti Hegerova a ulici Hegerova v Poličce, ve Svitavách domy jako B. Martinů, Štursova, Dimitrovova, Revoluční, Čs. Armády, Riegrova atd...

V roce 2023 proběhlo také několik významnějších akcí, např. výměna páteřního vodorovného systému rozvodů teplé a studené vody na objektu Větrná 13-25, zateplení společných stropů suterénu SVJ Družstevní atd... Byly vyměněny hlavní uzávěry plynu na objektech SVJ Svitavská a Felberova. Postupně bude nutno tyto uzávěry vyměnit na většině větších obytných domů – viz níže bod 3 osnovy.

2. Na základě vašich požadavků na technický úsek byl vypracován přehled vašich požadavků z podzimních schůzí 2023 vůči technickému úseku na rok 2024. Tyto požadavky jsou zavedeny ke každému příslušnému domu do elektronického systému oprav.

Na svých jarních schůzích prosím doplňte plány oprav o potřebné.

Prosím SVJ, kteří si některé věci budou chtít zajišťovat sami nebo ve spolupráci s BD aby tento fakt do požadavků na rok 2024 zaznamenali – viz vratné hlášení technického úseku.

**V materiálech je vám zaslán stav fondu oprav a údržby a provedených věcí na rok 2024 na vašem domě. Prosím doplňte vaše požadavky na rok 2024 a spolu s ostatními materiály zašlete zpět na BD Svitavy.**

**Znovu důrazně připomínám: konečná faktura za jakoukoli opravu, investici, či proplacení jakéhokoli dokladu, musí být opatřena razítkem a podpisem správce nebo předsedy (člena) výboru SVJ!!! – Bez tohoto nebudou faktury propláceny!**

3. Na základě zpráv revizních techniků plynu budou v roce 2024 pokračovat nutné výměny hlavních uzávěrů plynu v jednotlivých domech.

Kterých bytových domů se toto bude týkat, budeme včas a s předstihem informovat.

Vyjádření revizních techniků a dále pak inspekční zprávy distributora a majitele sítě rozvodů plynu, firmy GAS-NET je nutno ze zákona akceptovat.

Výměna HUP (hlavní uzávěr plynu) není jednoduchá záležitost, podílejí se na ni dvě až tři nezávislé firmy s certifikací na tuto činnost. Dále je nutno připravit domy, u kterých se zjistí nutná výměna HUP na skutečnost, že po výměně nebude plyn puštěn do domu, pakliže nebudou revizními pracovníky překontrolovány všechny byty v domě z hlediska možného úniku plynu a následky s tímto spojené.

4. PENB

#### **Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)**

Průkaz energetické náročnosti budovy je dokument, který rozděluje budovy do kategorií (energetických tříd) A až G na základě spotřeby energie pro jejich typické využití. Hodnotí množství energie potřebné pro vytápění, chlazení, ohřev vody, osvětlení, větrání a úpravu vlhkosti vzduchu. Hodnoty vstupující do výpočtu jsou teoretické a nikoliv skutečné (tj. nejedná se o data

z faktur za energie). Průkaz se skládá ze dvou částí – grafické části a protokolu.

### **K čemu průkaz slouží**

Průkaz slouží k lepší orientaci na trhu s nemovitostmi, co se týče nákladů na energie. Hodnotí budovu ze stavebního hlediska (kvalita obálky budovy) a zároveň z hlediska využitých technických zařízení (systém vytápění, klimatizační zařízení, ohřev vody aj.). Z hlediska energetické náročnosti jasně rozliší energeticky více a méně úsporné budovy na trhu. Průkaz zároveň obsahuje doporučení ke zlepšení energetické náročnosti budovy. Jedná se o soubor vhodných opatření, po jejichž implementaci dojde min. k posunutí budovy o jednu klasifikační třídu, ke zkvalitnění vnitřního prostředí, a tedy ke snížení nákladů na provoz budovy. Opatření jsou navrhována přímo pro danou budovu.

### **Kdo průkazy zpracovává**

Průkazy zpracovávají kvalifikovaní energetičtí specialisté s oprávněním od Ministerstva průmyslu a obchodu ČR ke zpracování průkazu energetické náročnosti budov.

BD Svitavy bude PENB realizovat přes projekční kancelář ŠAFÁŘ, která pro nás již v minulosti tyto energetické náležitosti zpracovávala.

[www.safarcz.cz](http://www.safarcz.cz)

### **Kdo musí průkaz nechat zpracovat**

Průkaz musí nechat zpracovat **stavebník, vlastník** nebo **SVJ**

- při výstavbě nové budovy nebo při větších změnách dokončených budov
- u budov orgánů veřejné moci s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 250 m<sup>2</sup>

### **Vlastník budovy nebo SVJ jsou povinni**

- opatřit si průkaz
  - **při prodeji budovy nebo ucelené části budovy**
  - **při pronájmu budovy nebo ucelené části**
- a tento průkaz **předložit a předat** možnému nájemci/kupujícímu nejpozději při podpisu smluv týkajících se koupě budovy/nájmu budovy nebo ucelené části. Zároveň musí zajistit uvedení klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti v informačních a reklamních materiálech, pokud je prodej/pronájem v nich inzerován. Je-li prodej/pronájem inzerován prostřednictvím zprostředkovatele (realitní kancelář), musí být zprostředkovateli předána grafická část průkazu nebo její ověřená kopie, který následně uvádí třídu ukazatele energetické náročnosti ve svých informačních a reklamních materiálech. Pokud není zprostředkovateli předána grafická část průkazu, ten pak uvádí ve svých reklamních materiálech nejhorší klasifikační třídu G.

### **Vlastník bytové jednotky je povinen**

- **předložit a předat průkaz** nebo jeho kopii při
  - **prodeji** bytové jednotky
  - **pronájmu** bytové jednotky
- a tento průkaz **předložit a předat** možnému kupujícímu/nájemci před uzavřením kupní smlouvy či smlouvy o pronájmu. Tuto povinnost vlastník naplní tak, že písemnou formou požádá SVJ o průkaz energetické náročnosti. Pokud vlastníku není na písemnou žádost ze strany SVJ průkaz předán, může jej nahradit vyúčtováním dodávek energie za poslední tři roky (dodávky za elektřinu, plyn a teplo). Nicméně předáním vyúčtování vlastníkem jednotky nezabavuje SVJ povinnost zpracovat průkaz a v případě, kdy SVJ průkaz nezpracuje, může mu být uložena pokuta ve výši 50 - 100 000 Kč u fyzických osob a 200 000 Kč u právnických osob.
- **zajistit uvedení** klasifikační třídy **ukazatele** energetické náročnosti **v informačních a reklamních materiálech**, pokud je prodej/pronájem v nich inzerován. Je-li pro prodej/pronájem inzerován prostřednictvím zprostředkovatele (realitní kancelář), musí být zprostředkovateli předána grafická část průkazu nebo její ověřená kopie, který následně uvádí třídu ukazatele energetické náročnosti ve svých informačních a reklamních materiálech. Pokud není zprostředkovateli předána grafická část průkazu, uvádí ve svých materiálech nejhorší klasifikační třídu G.

### **Jak dlouho průkaz platí**

Průkaz platí 10 let ode dne jeho vyhotovení nebo do provedení větší změny dokončené budovy, pro kterou byl zpracován, anebo do provedení změny způsobu vytápění, chlazení nebo přípravy teplé vody v této budově a musí být zpracován pouze příslušným energetickým specialistou s oprávněním od ministerstva ke zpracování průkazu energetické náročnosti budov.

### **Nabídka zpracování při hromadné objednávce v gesci BD Svitavy:**

#### **I. Ceník zpracování PENB pro bytové domy**

Bytový dům 3 – 6 bytových jednotek	5.500 Kč
Bytový dům 7 – 10 bytových jednotek	6.000 Kč
Bytový dům 11 – 15 bytových jednotek	7.000 Kč
Bytový dům 16 – 20 bytových jednotek	7.500 Kč
Bytový dům 21 – 30 bytových jednotek	8.500 Kč
Bytový dům 31 – 40 bytových jednotek	9.500 Kč
Bytový dům 41 – 50 bytových jednotek	10.500 Kč
Bytový dům 51 – 60 bytových jednotek	11.500 Kč
Bytový dům 61 – 70 bytových jednotek	12.000 Kč
Bytový dům 71 – 80 bytových jednotek	12.500 Kč
Bytový dům 81 – 90 bytových jednotek	13.000 Kč
Bytový dům 91 – 100 bytových jednotek	13.500 Kč
Bytový dům 101 – 110 bytových jednotek	14.000 Kč

Bytový dům 111 – 120 bytových jednotek	14.500 Kč
Bytový dům 121 – 130 bytových jednotek	15.000 Kč

**Zaměření objektu pro potřeby výpočtu PENB**

(pokud není k dispozici projektová dokumentace)

Bytový dům 3 – 20 bytových jednotek	1.000 Kč
Bytový dům 21 – 50 bytových jednotek	1.500 Kč
Bytový dům 51 – 100 bytových jednotek	2.000 Kč
Bytový dům 101 – 150 bytových jednotek	2.500 Kč

V ceně je zahrnuto vyhotovení 3 ks průkazů, z nichž každý má charakter originálu.

## II. Termíny zpracování PENB

PENB musí být zpracováno do konce roku 2024

Martin Jansa, technický úsek BD Svitavy

<b><u>Kontakty na pracovníky družstva</u></b>		
<b><u>Předseda představenstva družstva:</u></b> Ing. Viktor Nováček	<b>Sekretariát :</b> tel: 461 533 746	e-mail: <a href="mailto:viktor.novacek@bdsvitavy.cz">viktor.novacek@bdsvitavy.cz</a>
<b><u>Ředitelka družstva</u></b> Monika Rulíšková Hladká	tel: 461 533 529	e-mail: <a href="mailto:monika.hladka@bdsvitavy.cz">monika.hladka@bdsvitavy.cz</a> mobil: 602 516 732
<b><u>Sekretariát předsedy, org. právní, referát členské a bytové agendy:</u></b> Zdeňka Benešová	tel: 461 533 746	e-mail: <a href="mailto:clenska@bdsvitavy.cz">clenska@bdsvitavy.cz</a> mobil: 731 441 555
<b><u>Podatelna, referát členské a bytové agendy:</u></b> Martina Kopecká		e-mail: <a href="mailto:martina.kopecka@bdsvitavy.cz">martina.kopecka@bdsvitavy.cz</a> mobil: 733 344 161
<b><u>Technický úsek:</u></b> Martin Jansa	tel: 461 531 093	e-mail: <a href="mailto:martin.jansa@bdsvitavy.cz">martin.jansa@bdsvitavy.cz</a> mobil: 731 441 556
<b><u>Ekonomický úsek:</u></b> Lenka Špinarová, nájemné Zuzana Svobodová, nájemné, SVJ Lenka Římalová, mzdy Jana Janoušková, vyúčtování služeb Ladislava Marková, vyúčtování služeb	tel: 461 531 095 tel: 461 531 095 tel: 461 531 095 tel: 461 531 094 tel: 461 531 093	e-mail: <a href="mailto:najemne@bdsvitavy.cz">najemne@bdsvitavy.cz</a> e-mail: <a href="mailto:najemne2@bdsvitavy.cz">najemne2@bdsvitavy.cz</a> e-mail: <a href="mailto:lenka.rimalova@bdsvitavy.cz">lenka.rimalova@bdsvitavy.cz</a> e-mail: <a href="mailto:sluzby@bdsvitavy.cz">sluzby@bdsvitavy.cz</a> e-mail: <a href="mailto:sluzby2@bdsvitavy.cz">sluzby2@bdsvitavy.cz</a> e-mail: <a href="mailto:ladislava.markova@bdsvitavy.cz">ladislava.markova@bdsvitavy.cz</a> mobil: 702 161 046
<b><u>Středisko výtahy</u></b> Jaromír Chaloupka		e-mail: <a href="mailto:vytahy@bdsvitavy.cz">vytahy@bdsvitavy.cz</a> mobil: 606 041 109

## **Úřední hodiny Bytového družstva**

	<b>Úřední hodiny</b>	
<b>Pondělí</b>	8:00 – 12:00	13:30 – 14:45
<b>Středa</b>	8:00 – 12:00	13:30 – 15:30



**Možnost sjednání schůzky mimo úřední hodiny pouze po předchozí telefonické domluvě.**