



DIS 1/2017

Družstevní informační servis

duben 2017

Úvodní slovo

Vážení členové, vlastníci a nájemci bytů družstva MÍR, SBD, vážení členové SVJ – připravili jsme pro vás nové vydání družstevního časopisu DIS. Přinášíme vám zprávy o činnosti našeho družstva a novin-ky z oblasti správy bytů.

Rok 2016 byl rokem, ve kterém se po 5 letech konaly pravidelné volby do představenstva družstva. Ve složení představenstva došlo ke generační obměně. Pět z dosavadních dlouholetých členů představenstva se rozhodlo znovu nekandidovat, a tak se o hlasy delegátů ucházela řada nových tváří.

Podle stanov družstva schválených dne 23. 11. 2015 se nově počet členů představenstva snížil na 9 členů. Volby proběhly dne 30. května 2016, kdy nadpoloviční počet hlasů získalo pouze 7 kandidátů, a proto bylo na 27. 6. 2016 svoláno další jednání shromáždění delegátů, které zvolilo zbývající 2 členy představenstva. Náhradníci zvoleni nebyli.

V průběhu prvních zasedání představenstva družstva byly ustanoveny nové komise představenstva, které jsou pomocnými orgány představenstva. K těm byly přiřazeny pracovní skupiny zřízené předcházejícím představenstvem v březnu roku 2015. Nyní pracují tyto komise: ekonomická, bytová, technická, komise pro energetiku, komise organizačně právní a komise IT.

Dovolte nám představit představenstvo družstva:

Předsedkyně představenstva Ing. Dana Koutníková pracuje v samosprávě od roku 1993, na družstvu pracuje od roku 1996. Navazuje na svou dlouholetou práci v představenstvu družstva, kde je členkou od r. 2001. Pracovala v řadě komisí představenstva, např. v komisi pro koncepci, v komisi bytové, v komisi pro stanovy. V roce 2011 byla zvolena místopředsedkyní a v roce 2014 předsedkyní družstva.

Místopředseda představenstva Ing. Jaroslav Marek je od r. 2009 předsedou samosprávy. Pro dům zajistil komplexní regeneraci a výraznou úsporu nákladů na vytápění, které dosáhl instalací ekvitermní regulace a vyregulováním otopné soustavy. Je předsedou komise pro energetiku, která se nyní zabývá organizací výběrových řízení na dodavatele médií.



Obsah

Úvodní slovo	1
Rozpočet společenství vlastníků	2
Změna stanov SVJ – pokračování	2
Vyúčtování služeb v kostce	3
Jak Vám bude doručeno vyúčtování služeb	3
Výměna vodoměrů a poměrových měřidel tepla	4

Místopředseda představenstva Ing. Josef Stratil pracoval v samosprávě nejprve jako člen pracovních komisí, od roku 2014 je předsedou samosprávy. Je členem komise organizačně právní.

Člen představenstva Ing. Karel Cenek je aktivním delegátem samosprávy od 1994. Na družstvu působil v letech 1993–1998, od roku 1995 do roku 1998 byl předsedou družstva. Dlouhodobě se profesně věnoval správě bytového fondu. Je členem technické komise.

Člen představenstva Ing. Roman Jirásek je předsedou samosprávy od roku 2010. Během svého působení v samosprávě zajistil úspěšnou komplexní rekonstrukci tří domů v sídlišti Vinohrady včetně přístavby balkonů. Je předsedou technické komise představenstva.

Člen představenstva Mgr. Pavel Lefner působí ve výbo-rech hned dvou společenství vlastníků, pro které nyní zajišťuje zateplení a opravu balkonů. Je předsedou IT komise. Jedním z cílů jeho práce je zlepšení elektronické komunikace.

Členka představenstva Mgr. Jana Nováčková je od roku 2000 aktivní při správě domu Vlčnovská 14. Od roku 2013 je členkou představenstva. Působila v komisi pro koncepci a novelizaci stanov družstva a je předsedkyní bytové komise představenstva.

Člen představenstva Ing. Stanislav Padour je od roku 2012 delegátem na shromáždění delegátů. Aktivně působil v komisi pro koncepci a novelizaci stanov družstva. V představenstvu družstva byl pověřen průběžným sledováním dlouhodobějších problémů z minulého období.

Členka představenstva Ing. Kateřina Valášková má dlouholeté zkušenosti z bytového družstevnictví. Působí jako předsedkyně výboru společenství vlastníků.

Nově zvolené představenstvo družstva zahájilo svou činnost v období, kdy došlo k radikálnímu snížení příjmů družstva vlivem snížení úroků z dlouhodobě uložených finančních prostředků a snížení poplatků a úroků z dluhů. Ty v předcházejících obdobích tvořily významnou část příjmů družstva. Jedná se o propad ve výnosech těchto položek oproti roku 2013 o 89%.



rok	2013	2014	2015	2016
výnosy z finančního majetku a poplatky a úroky z dluhů (v tisících Kč)	5 000	3 000	2 000	550

Plán hospodaření družstva na rok 2016 byl z výše uvedených důvodů schválen jako ztrátový. **Za jednu z priorit své práce si nově zvolené představenstvo družstva stanovilo dosažení kladného výsledku hospodaření.** Po únorovém jednání představenstva družstva můžeme konstatovat, že řadou úsporných opatření bylo tohoto cíle dosaženo a hospodářský výsledek za rok 2016 je kladný ve výši cca 30 tis. Kč.

Představenstvo družstva pro jednání shromáždění delegátů připravilo **pro rok 2017 vyrovnaný plán hospodaření ve výši 27 640 tis Kč.** Představenstvo i zaměstnanci družstva podnikají řadu kroků a podílejí se na snížení režijních nákladů. Vedení družstva se dále snaží nalézt i nové zdroje příjmů, spočívající např. v získávání nových domů do správy nebo v pronajímání volných nebytových prostor v areálu na Bedřichovické.

rok	2013	2014	2015	2016	2017
plán (v tis. Kč)	32 150	32 150	29 250	28 245	27 640

Jedním z dalších cílů představenstva je zajištění transparentních výběrových řízení. Na podzim 2016 zorganizovala komise představenstva pro energetiku dvoukolové výběrové řízení na dodavatele plynu do plynových kotelen. Celkem se jednalo o dodávku plynu pro 28 bytových domů (SVJ ve správě družstva) a plynovou kotelnu ve správní budově Bedřichovická 21, Brno. Díky výběrovému řízení došlo k výraznému snížení ceny plynu a uzavření nové smlouvy pro roky 2018 až 2019. Navíc bylo vyjednáno snížení ceny za dodávky plynu již od 1. 1. 2017, a to o 100 Kč/MWh.

V březnu tohoto roku bylo zahájeno výběrové řízení na dodavatele vodoměrů teplé a studené vody s rádiovým odečtem. V tomto roce má dojít k výměně přibližně 12 000 vodoměrů na studenou a teplou vodu. Termín ukončení výběrového řízení je plánován na začátku 2. čtvrtletí. Následovat bude výběrové řízení na dodavatele elektřiny do společných prostor všech cca 300 domů ve spoluvlastnictví a správě družstva.

Věříme, že nově zvolené představenstvo přinese pro družstvo a správu bytů tolik potřebnou novou energii a že se pod jeho vedením bude dařit dále zkvalitňovat a profesionalizovat poskytování služeb, zlepšovat komunikaci se zástupci domů a pokračovat ve vytváření provozního a ekonomického zázemí pro výbory a předsedy samospráv i SVJ.

Představenstvo MÍR, SBD

Rozpočet společenství vlastníků

Shromáždění společenství vlastníků má každý rok schvalovat rozpočet.

Nový občanský zákoník přinesl do života společenství vlastníků jednotek řadu změn. Mezi nimi je i nutnost tvorby rozpočtu (někdy nazývaného finanční plán). Podrobnosti a zejména termín pro jeho schválení jsou zakotveny ve stanovách společenství vlastníků. Zástupci společenství se obrátili na družstvo MÍR s námětem, aby návrh rozpočtu zpracovalo družstvo.

Ve spolupráci s předsedy společenství a po zhodnocení možných variant bylo rozhodnuto, že rozpočet bude mít formu výstupu z databáze. Ekonomický úsek přispěl návrhem, aby byl plán vždy porovnán se skutečností po uzávěrce roku.

Rozpočet má dvě etapy. První je tvořena plánem na počátku sledovaného roku a vychází z údajů v účetnictví za předchozí rok, z plánu oprav a z předpisů plateb jednotlivých uživatelů bytů. Druhou etapou je vyhodnocení sledovaného roku, a to po uzávěrce roku v účetnictví, tj. cca v půli března roku následujícího. Abychom byli schopni rozpočet z informačního systému vytvořit, bylo nutné provést změny ve způsobu evidování plánu oprav. Tímto je zaručeno generování plánu oprav z revizí, konstrukčních prvků, výměn vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů, což je zároveň přínos pro modul Pasporty.

Rozpočty – jak plán do příštího roku, tak jeho vyhodnocení po skončení roku – budou k dispozici předsedům společenství prostřednictvím portálu Poschodech. V případě, že předseda nemá na portál přístup, bude na žádost zaslán e-mailem, příp. vložen do schránky společenství v přízemí sídla družstva. Nyní probíhá finální fáze první etapy, tedy rozpočet se začíná distribuovat společenstvím.

**RNDr. Josef Hrubý, Miloslav Čejka,
oddělení výpočetní techniky**

Změna stanov SVJ – pokračování

Společenství vlastníků, která přijala stanovy před 1. 1. 2014, měla do konce roku 2016 změnit stanovy tak, aby odpovídaly novému občanskému zákoníku. O této skutečnosti byli zástupci společenství vlastníků průběžně informováni na poradách předsedů a také v minulém vydání časopisu DIS.

Družstvo poskytlo společenství vlastníků, která spravuje, vzor stanov zpracovaný Svazem českých a moravských bytových družstev. Po schválení bylo nutné stanovy spolu se zápisem prokazujícím jejich schválení předložit Krajskému soudu v Brně. V případě, že společenství vlastníků stanovy nezměnilo nebo je nezaložilo do sbírky listin, vystavuje se riziku pokuty. Pokud soud zjistí, že ve sbírce listin nejsou založeny stanovy odpovídající novému občanskému zákoníku, vyzve ke zjednání nápravy a stanoví přiměřenou lhůtu. Pokud společenství v dané lhůtě nové stanovy nepředloží, může mu být uložena pokuta až do výše 100 000 Kč (§ 104 zákona č. 304/2013 Sb. o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob).

V průběhu lhůty pro změnu stanov nebylo jasné, zda musí mít nové stanovy formu notářského zápisu. Zatímco v listopadu roku 2015 brněnský rejstříkový soud sdělil, že formu notářského zápisu nevyžaduje, v usnesení z března 2016 upozorňuje na změnu právního stanoviska a tedy na požadavek,

aby změna stanov proběhla za účasti notáře. Krajský soud v Brně tuto změnu stanoviska odůvodnil usnesením Vrchního soudu v Olomouci č. 8 Cmo 278/2015. Ve stejné době však Vrchní soud v Praze vydal usnesení, podle kterého není nutné k změně stanov osvědčení notáře. Z tohoto důvodu se v odborných časopisech vydávaných pražskými autory objevovala informace, že účast notáře není nutná.

Teprve v polovině roku 2016 bylo na gremiální poradě obou vrchních soudů vydáno společné stanovisko, které s konečnou platností určilo, že pro změnu stanov společenství, která byla do rejstříku zapsána před rokem 2014, není nutné notářské ověření.

Oddělení samospráv poskytovalo při změně stanov odbornou pomoc, zejména projednání stanov s výborem, zpracování odpovědí na připomínky vlastníků bytů a zpracování požadavků na úpravu stanov. Referentky se také účastnily několika shromáždění. Dále poskytovaly pomoc při zakládání stanov do sbírky listin Krajského soudu v Brně. Podle pokynů soudu je nutné předložit plné znění stanov, jejichž poslední stranu podepíše statutární orgán (tj. alespoň dva členové výboru nebo předseda společenství), zápis ze shromáždění a stanovy v elektronické podobě – na CD.

Mgr. Tereza Komárková,
referentka oddělení samospráv a SVJ

INZERCE MÍR, SBD

Nabízíme od 1. 1. 2017 pronájem nebytových prostor v areálu na pozemku parc. č. 1093/1 na ulici Bedřichovická 21, Brno-Slatina.

Jedná se o prostory sloužící k podnikání, a to:

- **kancelář v objektu Tesco v areálu družstva o podlahové ploše 24,6 m²**, nájemné činí 1400 Kč/m²/rok (bez DPH) + záloha na energie (plyn, vodné, stočné) činí 10 000 Kč/rok. V části nájemného je jedno parkovací místo před objektem, který je nepřetržitě střežen.
- **kancelář v hlavní budově družstva o podlahové ploše 21 m²**, nájemné činí 2200 Kč/m²/rok (bez DPH) + záloha na energie (plyn, vodné, stočné) činí 10 000 Kč/rok. V části nájemného je jedno parkovací místo před objektem, který je nepřetržitě střežen.
- **temperovaný sklad v suterénu správní budovy o podlahové ploše 9 m²**, nájemné činí 1 600 Kč/m²/rok bez DPH včetně energií.

V případě zájmu se telefonicky spojte s Ing. Janem Čápem, tel.: 548 424 446 nebo napište email: jan.cap@mirsbd.cz.

Dále nabízíme:

- **možnost zakoupení Domovních řádů a Požárně poplachových směrnic** pro vyvěšení v bytových domech. V případě zájmu se telefonicky spojte s technikem vašeho domu nebo napište email: technik@mirsbd.cz.

Hledáme:

- **do správy bytové domy a garáže.** V rámci zajišťování správy nabízíme vedení bytové evidence, účetnictví domu, vyúčtování služeb, zabezpečení údržby domu včetně nových investic, právní poradenství a řešení problematiky neplatičů. Více informací o nás na www.mirsbd.cz.

Vyúčtování služeb v kostce

Rozúčtování nákladů za vytápění od 1. 1. 2016

Od 1. 1. 2016 vešla v účinnost nová vyhláška č. 269/2015 Sb., která upravila rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Jako podklad pro vyúčtování služeb bylo nutno zajistit kontrolu a opravy ploch bytů, koeficientů aj.

Dle této vyhlášky platí nová pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění. Rozdělení základní složky nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 30 % až 50 %, 70 % až 50 % tvoří složku spotřební. Dále byla provedena úprava limitů spodní a horní hranice průměrných nákladů na 1 m² započitatelné plochy bytu. Nově rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb v zúčtovací jednotce hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, bude provedena úprava výpočtové metody u uživatelů, u kterých došlo k překročení některé stanovené hranice.

Úprava výpočtové metody je provedena takto:

1. hodnota nákladu na vytápění příjemce služeb, jehož rozdíl překročil stanovenou limitní hodnotu, vztažená na 1 m² započitatelné podlahové plochy příjemce služeb, se upraví na limitní přípustnou hodnotu nákladů na vytápění na 1 m² započitatelné plochy, tedy 80 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku, v případech, kdy nebyla dodržena spodní hranice 20%, nebo 200 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku, v případech, kdy nebyla dodržena horní hranice 100%,
2. upravený náklad na vytápění příjemců služeb je pak násobkem výměry započitatelné podlahové plochy a hodnoty upravené a takto stanovená upravená hodnota nákladů na vytápění příjemce služeb se odečte od celkové částky nákladů na vytápění a zůstatek se rozdělí mezi ostatní příjemce služeb podle zákona, dokud všichni příjemci služeb nevyhoví stanovené přípustné odchylce rozdílu v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy v zúčtovací jednotce v daném zúčtovacím období.

Lenka Příbylová, oddělení záloh a vyúčtování

Jak Vám bude doručeno vyúčtování služeb

Podle příslušných předpisů obdrží do 30. dubna každého roku každý vlastník bytu nebo nájemce družstevního bytu vyúčtování služeb, a to v písemné podobě na adresu bytové jednotky.

Bude-li výsledkem vyúčtování služeb přeplatek, vhodí zástupce domu vyúčtování služeb do poštovní schránky patřící k bytové jednotce. U bytů, kde je nahlášena jiná doručovací adresa, družstvo vyúčtování služeb odešle na sdělenou adresu. Z tohoto důvodu je nutné mít řádně označenou poštovní doručovací schránku.

Bude-li výsledkem vyúčtování služeb nedoplatek, vyúčtování se předá proti podpisu; vlastníkům bytů a nájemcům družstevních bytů, kteří nebyli zastíženi, a v případech, kde se doručovací adresa liší od adresy bytu, družstvo vyúčtování odešle doporučeně (do vlastních rukou) prostřednictvím České pošty, s.p.

V případě změny adresy doporučujeme v zájmu vlastníků bytů a nájemců družstevních bytů oznámit tuto skutečnost na oddělení bytových a členských vztahů, a to i prostřednictvím

elektronické pošty (clenska@mirsbd.cz). Těž je vhodné sdělit aktuální telefonické spojení.

Jak předejít chybám ve vyúčtování

Je třeba umožnit fyzické odečty bytových vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů v bytové jednotce. Každý vlastník bytu či nájemce družstevního bytu při odečtu stvrzuje správnost provedených zápisů a odečtů svým podpisem, proto doporučujeme věnovat prováděným odečtům v bytové jednotce maximální pozornost.

Chybu zaviněnou vlastníkem bytové jednotky nebo nájemcem družstevního bytu nebude možné při vyřizování případné reklamace z tohoto důvodu uznat.

Dále je nutno v zákonné lhůtě umožnit fyzickou výměnu bytových vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů. V případě, že tak nečiníte, bude družstvo postupovat podle právních předpisů. V těchto případech lze uplatnit stanovené sankce a nelze uznat reklamace.

Jednotlivé odečty mají dopad nejen na samotný dům, ale v případech společné dodávky (společného měření) i na vyúčtování nákladů jiných domů napojených na společné fakturační odběrné místo.

Aby mohlo dojít k provádění odečtů bez nutnosti vstupu do bytové jednotky, je třeba na domě při výměně vodoměrů a indikátorů topných nákladů montovat měřidla s dálkovým odečtem.

Povinností každého vlastníka bytu i nájemce družstevního bytu je neprodleně nahlásit změnu počtu osob zdržujících se v bytové jednotce.

Úhrada přeplatků a nedoplatků

Splatnost přeplatků a nedoplatků vyúčtování služeb je větší do 31. 8. roku následujícího po uplynutí roku, za který se vyúčtování provádí.

U bytů v domech, kde dosud nevzniklo společenství vlastníků jednotek, družstvo přeplatky automaticky vrátí na sporožirové účty, případně na účty sdílené vlastníky bytů nebo nájemci družstevních bytů; pokud však nesdělili bankovní účet pro zasílání přeplatků, družstvo přeplatky odešle prostřednictvím poštovní poukázky.

U bytů v domech, kde již vzniklo společenství vlastníků jednotek, lze výplatu přeplatků vyúčtování služeb provést pouze bezhotovostní platbou, tj. zasláním na osobní bankovní účet, a to nejdříve po uplynutí reklamační lhůty a odsouhlasení zástupcem společenství vlastníků jednotek.

Všeobecné informace k vyúčtování služeb budou průběžně aktualizovány na webových stránkách družstva (www.mirsbd.cz).

Věra Filipiová, oddělení záloh a vyúčtování služeb

MÍR, stavební bytové družstvo

Bedřichovická 21, 627 17 Brno

HODINY PRO VEŘEJNOST:

Pondělí: 8:00–12:00 hod. 13:00–16:30 hod.

Středa: 8:00–12:00 hod. 13:00–17:30 hod.

Tel.: 548 424 411

Web: www.mirsbd.cz

Výměna vodoměrů a poměrových měřidel tepla

Ve výměnách vodoměrů a poměrových měřidel tepla jsme zaznamenali trend výměn za radiové odečty.

Většina objektů si v současné době pro měření a rozúčtování nechává nainstalovat dálkovou techniku pro přenos informace vzduchem neboli rádio. Je to moderní a progresivní způsob komunikace z výhledem do budoucna. Uživatelé si pochvalují, že nejsou obtěžováni odečty, rozúčtovací firmy a zástupci bytových domů si pochvalují, že nemusí řešit každoroční kolotoč vizuálních odečtů. V neposlední řadě umožňují radiové odečty odečítat stavy např. každý měsíc. Výbor bytového domu tak získá věrný přehled spotřeb v jednotlivých bytech. Většina radiových vodoměrů se skládá z normálního vodoměru, který je upraven na připojení radiového modulu, a to vše je společně zaplombováno.

V letošním roce bude dle ukončení ověřovací lhůty, která od 1. 1. 2012 činí 5 let shodně pro vodoměry studené a teplé vody, přemontováno 6 871 ks vodoměrů studené vody (SV) a 5 592 ks vodoměrů teplé vody (TV). Pokud se mají vodoměry SV a TV na domě měnit ve dvou následujících letech po sobě, **doporučujeme je vyměnit společně hned v prvním roce, aby se cyklus výměny sjednotil pro obě vody a výměna vodoměrů SV i TV byla prováděna při jednom vstupu do bytu.** Tuto možnost lze využít díky sjednocenému pětiletému cyklu výměny oproti období před r. 2012, kdy ověřovací lhůta pro vodoměry SV činila 6 let a pro vodoměry TV 4 roky, takže cyklus výměny obou typů vodoměrů sjednotit nebylo možno.

V současné době musíme konstatovat, že došlo k nárůstu počtu bytů, ve kterých se nedaří odečty vodoměrů i přes veškerou snahu odečítajícího zajistit. Nejčastějšími důvody neumožnění odečtu jsou např. nepřítomnost uživatele bytu v době odečtu, trvalý pobyt majitele bytu na jiné adrese, pronájem bytů. Souhrnně lze říci, že nájemci a vlastníci bytů si neplní v tomto směru své povinnosti.

Z výše uvedených důvodů **doporučujeme** při výměně vodoměrů instalovat vodoměry s radiovým odečtem.

Cena za výměnu vodoměru za nový s fyzickým odečtem se pohybuje v rozmezí od 409 do 700 Kč, za výměnu vodoměru s radiovým odečtem se cena pohybuje od cca 870 Kč výše. Po zkušenostech z minulého roku **nedoporučujeme** instalaci repasovaných vodoměrů z důvodu jejich zvýšené poruchovosti.

Další trend v současné době také jednoznačně směřuje k **výměně poměrových měřičů s fyzickým odečtem (RTN) za RTN s radiovým odečtem.** Cena za instalaci radiových RTN je u dodavatelských firem většinou srovnatelná s cenou RTN s fyzickým odečtem. Samotné odečty a zpracování vyúčtování pro RTN rádio jsou zpravidla o několik korun na jednom RTN levnější. Při přemontáži RTN (1x za 10 let) se mění celý měřič, nikoliv jen baterie jako typu RTN s fyzickým odečtem.

Výměnu poměrových měřičů za RTN s radiovým odečtem **doporučujeme.** Závěrem je nutno říci, že i u této kategorie dochází k nárůstu počtu bytů, ve kterých se nedaří odečty RTN s fyzickým odečtem i přes veškerou snahu odečítajícího zajistit. Nejčastějšími důvody jsou stejné jako u zajišťování odečtů vodoměrů.

Ing. Ivana Hlavoňová, vedoucí oddělení energetiky