



# DIS 2/2015

Družstevní informační servis

říjen 2015

## Zprávy z představenstva družstva

**Představenstvo družstva MÍR na svých jednáních od června roku 2015 dosud mimo jiné**

### **schválilo**

- žádosti samospráv o uzavření smluv o dílo včetně finančního krytí;
- ve smyslu článku 4 stanov družstva přijetí za členy družstva;
- plán práce představenstva družstva MÍR na II. pololetí roku 2015;
- stavební úpravy komerčních prostor ve vlastnictví družstva MÍR v bytovém domě Podpísečná 2, Brno;
- podle čl. 41 stanov družstva pronájem garáže č. 14, na ulici Lomená v Brně na dobu určitou 1 roku;
- podle čl. 41 stanov družstva pronájem bytu č. 3, o vel. 1/1 v domě na ulici Strnadova 2, Brno na dobu určitou 1 roku;
- převod zbývajících dvou družstevních bytů do vlastnictví členů družstva v domě č. p. 3890, 3686 na adrese Tovačovského 15, 17 v Brně, aby mohli změnu prohlášení vlastníka realizovat vlastníci jednotek v domě prostřednictvím svých právních zástupců;
- hospodářské výsledky družstva k 30. 6. 2015;
- Směrnici o zajištění požární ochrany v objektech družstva MÍR. Současně s přijetím této směrnice zrušilo Směrnici č. 3/2010 o zajištění požární ochrany v objektech stavebního bytového družstva MÍR (usnesení představenstva družstva č. 1128/10 ze dne 30. 8. 2010).

### **rozhodlo**

- podle čl. 20 odst. 2 písm. a) stanov družstva o vyloučení členů z družstva, neboť závažným způsobem porušili své povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu;
- podle čl. 20 odst. 1 stanov družstva o vyloučení členů družstva, neboť závažným způsobem porušili členské povinnosti tím, že řádně neplatili náklady správy a služeb spojené s vlastnictvím bytu;
- podle čl. 20 odst. 1 stanov družstva o vyloučení členů družstva, neboť nesplnili povinnost oznámit změnu adresy evidované v seznamu členů a jejich pobyt se pro družstvo stal neznámým.

### **vzalo na vědomí**

- měsíční rozbor hospodaření družstva;
- kontroly plnění usnesení představenstva družstva;
- informace o změně výše záloh za dodávku tepla a teplé vody nebo TV vůči dodavateli Teplárny Brno, a. s. k datu 17. 6. 2015;
- přehled o stavu vymáhání pohledávek vyšších než 25 000 Kč k 31. 5. 2015;
- informace o vzniku a založení právnických osob k 25. 6. 2015;
- plnění usnesení představenstva družstva č. 998/15 ze dne 27. 4. 2015 (předložení Metodického pokynu k naplňování IS DOMUS) s doplněním o institut „domovní knihy“ a zároveň předsedkyni družstva uložilo v termínu do 30. 11. 2015 předložit představenstvu družstva zprávu o stavu vyplnění požadovaných údajů v IS DOMUS (ke dni 20. 11. 2015);

## **Obsah**

Zprávy z představenstva družstva . . . . .	1
Shromáždění delegátů 2015 . . . . .	2
Povinnost dokládat PENB stále platí . . . . .	2
Informace z ekonomického oddělení . . . . .	2
Zakládání společenství vlastníků . . . . .	3
Změna zákona o službách . . . . .	4

- zánik zplnomocnění členů družstva k datu 17. 8. 2015;
- informace o konání schůzek se zástupci bytových domů ke dni 30. 6. 2015, kde je povinnost osobonákladní výtahy doplnit o evakuační prvky;
- informace o doručení žádosti samosprávy ve věci úhrady nákladů za uniklou vodu při porušení filtračního zařízení na ul. Ponětovická;
- informaci o vyklizení družstevního bytu č. 5, na adrese Dědická 33 v Brně-Slatině a následné přidělení bytu dle platného pořadníku na rok 2015;
- kontrolu plnění usnesení shromáždění delegátů ke dni 14. 9. 2015;
- informace o převodu pozemků pod bytovými domy Ponětovická 2, 4, 6, 8 a 10, Brno-Slatina ke dni 14. 9. 2015.

### **neschválilo**

- slevu nájmu, o kterou požádal vlastník bytu z důvodu komplexní rekonstrukce bytu prováděné sousedem;
- uložení finančních prostředků družstva do nového dluhopisového podílového fondu Investiční skupiny DRFG.

### **pověřilo**

- členy představenstva řízením pracovních porad předsedů samospráv, právnických osob a delegátů, které se budou konat ve dnech 9., 10. a 11. 11. 2015.

### **seznámilo se**

- s návrhem konečného vyúčtování nákladů na regeneraci bytového domu;
- se zápisem z jednání pracovní skupiny pro energetiku a domovní předávací stanice (DPS);
- s doručenými námitkami proti rozhodnutí představenstva o vyloučení člena v domě na ulici Čejkovičká v Brně z bytového družstva a s vyjádřením právníka družstva k předloženým námitkám.

### **bylo informováno**

- o schválených žádostech členů družstva ve smyslu čl. 56 odst. 4 stanov družstva. Jedná se o poskytování souhlasu k dohodám o výměně bytu, ke smlouvě o podnájmu bytu nebo jeho části, uzavírání dohod o zániku nájmu se členy družstevního bytu, uzavírání smluv o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou, uzavírání dohody o zániku členství;

## INZERCE MÍR, SBD

Nabízíme PRONÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR v areálu na pozemku parc. č. 1093/1 na ulici Bedřichovická 21, Brno-Slatina v budově Tesko stojící na pozemku parc. č. 1093/73.

Jedná se o prostory sloužící k podnikání, a to:

- od 1. listopadu 2015 kancelář č. 7 o podlahové ploše 24,6 m<sup>2</sup>, nájemné činí 1000 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH + záloha na energie 10 000 Kč/rok, v částce nájemného je úhrada jednoho parkovacího místa.
- od 1. ledna 2016 dvojkancelář – kancelář č. 5 o podlahové ploše 18,4 m<sup>2</sup> a kancelář č. 6 o podlahové ploše 18,25 m<sup>2</sup>, nájemné za kancelář činí 1000 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH + záloha na energie 15 000 Kč/rok, v částce nájemného je úhrada jednoho parkovacího místa.

**Kontakt: pan Ota Mutl, vedoucí správy budov,  
tel.: 548 424 411 nebo 548 424 467.**

- o provedení auditu výstavby bytových domů na ulici Ponětovická 4 a 6 v Brně – nevyrovnaný zůstatek na účtu nákladů stavby.

### **zabývalo se a zabývá:**

- odvoláním člena družstva proti představenstvem stanovenému předpisu měsíčních záloh;
- žádostí člena družstva, která se týká výměny výtahů v bytovém domě;
- problematikou garáží na ulici Bačovského v Brně.

### **zplnomocnilo:**

- v souladu s článkem 63 stanov družstva zplnomocnilo členy družstva k zastupování družstva MÍR na shromážděních společenství vlastníků ve věcech týkajících se zajišťování správy a údržby společných částí domu a současně je pověřilo výkonem vlastnických práv družstva vyplývajících ze zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění.

### **odvolalo:**

- v souladu s článkem 63 stanov družstva plnou moc k zastupování stavebního bytového družstva MÍR na shromážděních společenství vlastníků, kterou udělilo členům družstva.

**Ing. Dana Koutníková, předsedkyně družstva**

## Shromáždění delegátů 2015

**První letošní shromáždění delegátů se konalo 1. června 2015, druhé proběhne 23. listopadu 2015 v budově Základní školy, Horníkova 1, Brno-Líšeň.**

### **Shromáždění delegátů na jednání**

**konaném dne 1. 6. 2015**

#### **schválilo:**

- dílčí změnu Jednacího řádu stavebního bytového družstva MÍR, která spočívala v rozdělení způsobu vyhlášení výsledků podle typu hlasování (manuálně či elektronicky);
- zprávu představenstva o činnosti družstva. Shromáždění delegátů dále představenstvu družstva uložilo, aby se členové představenstva družstva dle svých specializací přihlásili do jednotlivých pracovních skupin a přijali tak osobní odpovědnost za výsledky těchto skupin;
- zprávu kontrolní komise;

- roční účetní závěrku za rok 2014, kdy hospodářský výsledek roku 2014 po zdanění činil 968 468,42 Kč;
- převedení hospodářského výsledku roku 2014 ve výši 968 468,42 Kč do rezervního fondu.

#### **vzalo na vědomí:**

- kontrolu plnění usnesení shromáždění delegátů.

#### **nesouhlasilo:**

- se stanovením výše příspěvku nebydlících členů družstva.

### **Shromáždění delegátů, které bude svoláno na den 23. 11. 2015**

- bude předložen především návrh zcela nových stanov družstva, plán hospodaření správní složky družstva na rok 2016 a další záležitosti, které patří do výlučné působnosti shromáždění delegátů.

**Představenstvo družstva MÍR, SBD**

## Povinnost dokládat PENB stále platí

**Novelizace zákona č. 103/2015 Sb. s účinností od 1. července 2015 zrušila termíny, ve kterých měl být dle velikosti energeticky vztažných ploch pro jednotlivé domy zpracován PENB, povinnost dokládat PENB ale stále platí.**

Zákon č. 318/2012 Sb. s účinností od 1. ledna 2014, který byl novelizací zákona č. 406/2001 Sb. ukládal stavebníkovi, vlastníkovi budovy nebo společenství vlastníků v termínech 1. ledna 2015, 1. ledna 2017 a 1. ledna 2019 (dle velikosti energeticky vztažné plochy) zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti budovy (PENB), a dále povinnost jeho doložení při prodeji budovy nebo ucelené části celku (např. bytu), při pronájmu budovy a od 1. ledna 2016 při pronájmu ucelené části budovy.

Novelizace zákona č. 103/2015 Sb. s účinností od 1. července 2015 zrušila termíny, ve kterých měl být dle velikosti energeticky vztažných ploch pro jednotlivé domy zpracován PENB. Nadále ale platí povinnost vlastníka budovy nebo společenství vlastníků jednotek zajistit zpracování PENB a předložit jej možnému kupujícímu jednotky nebo budovy před uzavřením smlouvy, u pronájmu jednotky tato povinnost platí od 1. ledna 2016. V případě prodeje nebo pronájmu budovy nebo ucelené části budovy (bytové jednotky) prostřednictvím zprostředkovatele platí povinnost předání grafické části průkazu nebo její ověřené kopie. Zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu uvede klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu z předané grafické části průkazu v informačních a reklamních materiálech. Pokud zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrží grafickou část průkazu, v reklamních a informačních materiálech uvede nejhorší klasifikační třídu.

**Ing. Ivana Hlavoňová, vedoucí odd. energetiky**

## Informace z ekonomického oddělení

**Ekonomické minimum pro osoby provádějící úklid a údržbu v domech ve správě a spoluvlastnictví družstva MÍR, SBD.**

### **Minimální mzda od 1. 1. 2016**

Nařízením vlády č. 233/2015 ze dne 20. srpna 2015 byla s účinností od 1. ledna 2016 zvýšena minimální mzda z 9 200 Kč na 9 900 Kč měsíčně, hodinová mzda pak z 55 Kč na 58,70 Kč při týdenní pracovní době 40 hodin. Tímto nařízením došlo rov-

něž ke zvýšení minimální mzdy pro osoby pobírající invalidní důchod z 8 000 Kč na 9 300 Kč měsíčně, což odpovídá hodinové mzdě 55,10 Kč při čtyřicetihodinovém pracovním týdnu.

### **Dohody o provedení práce, jejich zdaňování a odvody na sociální a zdravotní pojištění**

Nadále platí pravidlo, že všechny odměny z dohod o provedení práce (dále jen DPP) vyplacené v jednom měsíci od jednoho zaměstnavatele se sčítají a přesáhnou-li částku 10 tis. Kč, podléhají odvodům sociálního a zdravotního pojištění (11 % zaměstnanec a 34 % zaměstnavatel). Z hlediska daně z příjmu ze závislé činnosti jsou příjmy z DPP do 10 tis. daněny 15% srážkovou daní, nad 10 tis. zálohovou 15% daní s povinností podat daňové přiznání. Od roku 2014 je možno příjmy se srážkovou daní promítnout do daňového přiznání a sraženou daň započíst na celkovou daňovou povinnost. Mzdová účetní na požádání vystaví „Potvrzení o sražené daní“ a „Potvrzení o zdanitelných příjmech a sražených zálohách na daň“. Limit pro všechny DPP je 300 hodin ročně ve vztahu k jednomu zaměstnavateli.

### **Dohody o pracovní činnosti, jejich zdaňování a odvody na sociální a zdravotní pojištění**

Obdobně jako u DPP platí také u dohod o pracovní činnosti (dále jen DPČ) pravidlo sčítání vyplacených odměn v jednom měsíci u jednoho zaměstnavatele, ale pouze u odvodů na sociální pojištění, kdy hranici představuje částka 2 499 Kč. Z hlediska zdravotního pojištění se DPČ nesčítají, i v roce 2015 se každá DPČ posuzuje samostatně. Od roku 2014 jsou však všechny

DPČ bez výjimky daněny zálohovou 15% daní. Znamená to, že pokud zaměstnanec u zaměstnavatele nemá podepsané „Prohlášení poplatníka“ (má více zaměstnavatelů a „Prohlášení“ podepsal pouze u svého hlavního zaměstnavatele), je povinen podávat daňové přiznání, byť by jeho příjmy plynuly pouze ze závislé činnosti. Potvrzení o zdanitelných příjmech a sražených zálohách na daň vystaví na požádání mzdová účetní.

DPČ jsou zpravidla sjednávány na úklidové a údržbářské práce v částce do 2 499 Kč měsíčně a výkazy na provedenou činnost je důležité odevzdávat pravidelně. Nezřídkou se stává, že jeden měsíc je výkaz odevzdán pozdě nebo vůbec, další měsíc jsou tudíž výkazy dva, příjem přesáhne určenou hranici a podléhá všem odvodům. Připravujete tím o peníze nejen sebe, ale prostřednictvím prodražené služby i celý dům.

Limit hodin pro všechny DPČ je maximálně 18,5 hodin týdně ve vztahu k družstvu MÍR, SBD a maximálně 20 hodin týdně ve vztahu k jednotlivým spravovaným společnostem.

**Ludmila Hrušková, hlavní účetní**

## **Zakládání společenství vlastníků**

### **K 30. 9. spravuje stavební bytové družstvo MÍR 324 domů, z toho ve 197 domech je ustanoveno SVJ.**

V domech ve správě družstva MÍR vznikají právnické osoby společenství vlastníků od roku 2001. Zákon stanoví, za jakých podmínek a jakým způsobem má být společenství vlastníků v domě založeno. Oddělení samospráv situací v domech sledu-

## **Placená inzerce**

SIMPLY CLEVER

ŠKODA



## **ZIMNÍ STARTY V POHODĚ**



Zátěžový test autobaterie

**99 Kč**

### **Abyste v zimě nastartovali**

Zima je nejnáročnějším obdobím pro autobaterie. Startovací baterie Economy jsou navrženy speciálně pro vozidla koncernových značek a jsou přizpůsobeny požadavkům starších vozidel. Jsou spolehlivé i při různých povětrnostních a teplotních podmínkách.

#### **Naše nabídka baterií Economy:**

**Kapacita 44 Ah (JZW 915 105 C) - 1 423 Kč**  
**Kapacita 61 Ah (JZW 915 105) - 2 028 Kč**  
**Kapacita 72 Ah (JZW 915 105 A) - 2 328 Kč**  
**Kapacita 85 Ah (JZW 915 105 B) - 2 511 Kč**

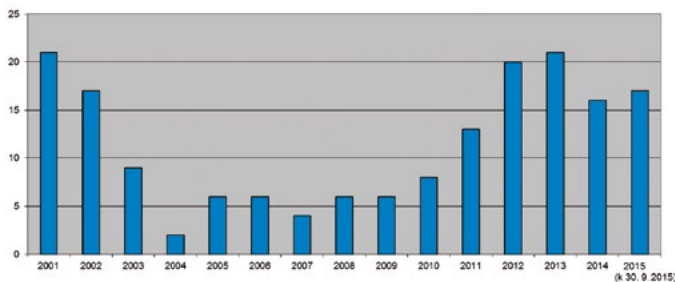
Ceny jsou uvedeny vč. DPH. Nabídka platí do 30. 11. 2015.

Váš autorizovaný servisní partner ŠKODA:

#### **PORSCHE BRNO**

Řipská 13a, 627 00 Brno-Slatina  
Tel.: 548 421 411, e-mail: info.brno1@porsche.cz  
[www.skodavbrne.cz](http://www.skodavbrne.cz)

## Počet založených SVJ v jednotlivých letech



je, a pokud nastanou podmínky k založení, informuje předsedu samosprávy a zajistí založení společenství.

Společenství vlastníků je právnickou osobou, která se zapisuje do rejstříku společenství. Společenství vlastníků zajišťuje správu domu, tj. odpovídá za opravy společných částí budovy, zajišťuje dodávku služeb, jejich rozúčtování a další. Tyto služby může na základě smlouvy o správě nadále vykonávat MÍR, SBD, pokud o tom rozhodne shromáždění. Společenství má vlastní stanovy, schvalované za přítomnosti notáře. Statutárním orgánem je buď výbor, nebo předseda společenství. Občanský zákoník ukládá členům statutárního orgánu vykonávat funkci osobně, pečlivě, s nezbytnou loajalitou a zejména zachovávat zásadu dobrého hospodáře. Členové odpovídají za škodu způsobenou při výkonu funkce celým svým majetkem. Po zápisu společenství do rejstříku a přidělení IČ společenství vlastníků založí bankovní účet. Po dohodě se statutárním orgánem jsou vyhotoveny nové předpisy záloh pro obyvatele domu, aby platby za služby směřovaly přímo na účet společenství. Veškeré smlouvy (o dodávce energií, nájmu společných prostor apod.) jsou převedeny na společenství.

Některé domy právnickou osobu založit nechtějí a žádají družstvo, aby shromáždění za účasti notáře nesvolávalo. Pokud však není společenství ustaveno, blokuje katastr nemovitostí převod jednotek v domě. Pokud přesto obyvatele domu trvají na svém požadavku společenství vlastníků nezakládat, družstvo vyhotoví podpisovou listinu, na které všichni vlastníci a nájemci bytů v domě potvrdí, že byli o možných dopadech poučeni a SVJ odmítají založit.

Nájemníky družstevních bytů často zajímá, zda si musí byty převést do vlastnictví. Založením právnické osoby v domě rozhodně není ohrožena nájemní smlouva, přesto lze převod bytu do vlastnictví doporučit. O provozních záležitostech po ustavení právnické osoby rozhoduje shromáždění vlastníků, na kterém nájemci hlasují prostřednictvím zvoleného zástupce. Pokud nájemce požádá o převod bytu, bude jako vlastník hlasovat přímo.

Vlastníci, kteří jsou členy družstva, po založení právnické osoby váhají, zda členy družstva zůstat i nadále. Pokud vlastníci zůstanou členem družstva, má možnost prostřednictvím řádně

zvoleného delegáta ovlivňovat chod družstva, zejména složení představenstva. Delegát na shromáždění může rovněž tlumočit potřeby vlastníků, a tím zajistit, že družstvo bude jako správce poskytovat takové služby, jaké vlastníci žádají.

**Mgr. Tereza Komárková, oddělení samospráv a SVJ**

## Změna zákona o službách

Zákon č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., jímž se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty (nazývaný „zákon o službách“), a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání, o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, nově a jasně upravuje mj. **možnost postihu těch příjemců služeb, kteří porušují stanovené povinnosti** (příjemci služeb jsou jak nájemci, tak vlastníci bytů).

Mění se pravidla rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům. Nově je výslovně stanoveno, že **neumožní-li příjemce služeb instalaci stanovených měřidel** podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů **trojnásobek průměrné hodnoty** spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

Obdobně **neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů na teplou vodu nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní**, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky.

Ruší se poplatek z prodlení za porušení povinnosti stanovené zákonem o službách, a mění se pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním (např. **nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob**), a to tak, že nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství o výši této pokuty, pokuta činí **50 Kč za každý započatý den prodlení**.

Vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj bude stanoven rozsah výše základní a spotřební složky u rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům, jejich rozdělení mezi příjemce služeb, hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období, vymezení pojmů a další náležitosti k rozúčtování nákladů. Dále pak náležitosti, které musí poskytovatel služeb uvést ve vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům.

Nová pravidla budou platit od 1. ledna 2016, avšak rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo před tímto dnem, se provede podle stávajícího znění zákona o službách.

Stejně tak právo na zaplacení pokuty nebo poplatku z prodlení vzniklé porušením povinnosti stanovené zákonem o službách ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, k němuž došlo do 31. prosince 2013, se řídí podle dosavadního znění zákona o službách.

**JUDr. Helena Doležalová, Ph.D., právnick**

### **MÍR, stavební bytové družstvo**

**Bedřichovická 21, 627 17 Brno**

**HODINY PRO STYK S VEŘEJNOSTÍ:**

**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](http://www.mirsbd.cz)**