

Z á p i s
z porady předsedů samospráv a předsedů společenství vlastníků a bytových družstev,
konané dne 16. 4. 2018 od 15.30 hod. v zasedací místnosti Městského úřadu Blansko,
Nám. Republiky 1

Přítomno: 51 zástupců samospráv, společenství vlastníků a bytových družstev (pozváno 226 bytových domů)

Za představenstvo :

p. Jaromír Petlach, pí. Bohuslava Ševčíková, Mgr. Anna Dvořáková

Za kontrolní komisi:

Ing. Vojtěch Dočekal

Zaměstnanci družstva:

p. Jaromír Petlach, Ing. Mária Martinková, pí. Vladimíra Tihelková, pí. Marie Růžičková, p. Vladimír Suk, p. Petr Novák

Program jednání:

1. Zahájení
2. Problematika vytápění – hydraulické vyvážení otopné soustavy v bytových domech po revitalizaci, osazení TRV – firma BRES spol. s r.o. Brno
3. Technické a ekonomické informace
4. Diskuze
5. Závěr

K bodu 1

Poradu zahájil a řídil předseda představenstva p. Jaromír Petlach. Přivítal všechny přítomné a seznámil s programem jednání. Jelikož se zástupci firmy BRES spol. s r.o. ještě nedostavili z důvodu složité dopravní situace, přistoupil k dalšímu bodu jednání.

K bodu 3

V úvodu se předseda družstva omluvil za svoji delší pracovní neschopnost a poděkoval zaměstnankyním družstva za zastupování. Předseda družstva seznámil přítomné o chodu a současných problémech družstva. Družstvo skončilo rok 2018 s plánovaným vyrovnaným hospodařením. Proběhl audit roční účetní závěrky, který zpracovala auditorská firma Účtoservis Brno, spol. s r.o.. Všechny stanovené ukazatele přijaté na shromáždění delegátů v květnu 2018 byly splněny. Družstvo je solventní a nemá žádné závazky po splatnosti. O dosavadním hospodaření družstva vč. dalšího vývoje vypovídá taktéž Rating družstva. K 31.12.2018 má družstvo 2.485 členů, z toho 494 nájemců bytů, 1.849 vlastníků bytů event. garáží a 142 nebydlících členů. Zajišťovalo správu pro 4.371 bytů, z toho 500 bytů ve vlastnictví družstva. Na základě smlouvy o správě vykonávalo správu pro 159 společenství vlastníků a 10 bytových družstev. Poté informoval o situaci s ukončením inkasních plateb ze strany České spořitelny a.s.. V současné době je tento problém vyřešen, inkasní platby u České spořitelny jsou funkční. V dalším byly podány informace k programu IROP, které je poskytován na případnou revitalizaci domu. Žadatel je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit správci, který musí zabezpečit tvorbu nestandardních výstupů z poskytnutých podkladů. Toto účtování je nadstandardní, proto bude uzavírána mandátní smlouva o přípravě účetních podkladů k této dotaci. V další části byli přítomní seznámeni s uplatňováním nařízení o ochraně osobních údajů. Družstvo zpracovalo pro zaměstnance podrobnou analýzu

s nakládáním osobních údajů, byla vypracována směrnice, poté proběhlo školení všech zaměstnanců a podepsáno prohlášení o mlčenlivosti vč. statutárních zástupců družstva. Dále byla se všemi subjekty ve správě uzavřena Smlouva o zpracování osobních údajů. Bohužel do současné doby ČR nepřijala žádný prováděcí zákon k této problematice, což značně komplikuje práci při správě, zejména používání rodných čísel. Dále hovořil k problematice CZT ve městě Blansko. K 31.12.2018 skončila platnost všech smluv na dodávku tepla z CZT, dosavadní odběratelé obdrželi návrh nové smlouvy platné od 1.1.2019. Nový vlastník CZT město Blansko svolalo schůzku, které se zúčastnilo vedení města Blansko, Služby s.r.o. Blansko a ZT Energy s.r.o., Macocha SBD a zástupci bytových domů. Jelikož se městu nepodařilo zajistit právoplatného provozovatele tepla, bude do doby zajištění tohoto provozovatele zajišťovat dodávku tepla stávající firma ZT Energy s.r.o.. Na základě informací poskytnutých na schůzce jednotlivé domy vyčkají na další postup a zůstanou napojeni na dodávku tepla z CZT. O případném vybudování vlastního zdroje se jednotlivé domy rozhodnou až na základě funkčnosti nového způsobu zajištění dodávky a ceny za teplo. V dalším příspěvku informoval přítomné, že letošní rok je rokem slavnostním, a to 60. výročí založení družstva. Toto výročí si družstvo připomene na výročním shromáždění delegátů v květnu 2019, které bude zároveň volební, na němž proběhnou volby do orgánů družstva pro další funkční období 2019 – 2024. Požádal proto přítomné o spolupráci při svolávání členských schůzí, zvolení nových výborů samospráv a delegátů na toto shromáždění. Rovněž sdělil přítomným, jaká je finanční situace družstva pro r. 2019. Dochází k neustálému zvyšování cen, rovněž k nárůstu inflace. Družstvo nemá v současné době prostor pro úsporu nákladů při zachování kvalitního poskytování všech služeb, proto byla od 1.1.2019 nutná úprava správního poplatku, popř. odměny za správu. Na závěr sdělil, že dochází k nárůstu společenství, které nejsou schopny si zvolit statutární zástupce. Proto je třeba vše zhodnotit a dohodnout se v zájmu společenství.

Jelikož se zástupci firmy BRES již dostavili, bylo přistoupeno k projednání

bodu 2

Předseda družstva předal slovo jednatelemi firmy BRES spol. s r.o. Brno Ing. Blahákovi k objasnění problematiky vytápění – hydraulické vyvážení otopné soustavy v bytových domech po revitalizaci, osazení TRV. Od 25.10.2000 vstoupil v platnost zákon č. 406/2000 Sb., který ukládal povinnost osazení termoregulačních ventilů v bytech nejpozději do 31.12.2006. Při neosazení hrozí pokuta až 200 tis. Kč. V současné době toto osazení přežívá, je třeba ho inovovat. Základem je kvalitní technická příprava a vypracování projektové dokumentace, jejíž součástí je přepočítání tepelných ztrát a hydraulický výpočet celé soustavy vč. skutečných výkonů otopných těles. Součástí této realizace je i výměna stoupačkových ventilů. Pro případné konkrétní dotazy a požadavky budou zástupci firmy BRES k dispozici po skončení porady.

K bodu 3

Předseda představenstva p. Petlach poděkoval jednatelemi firmy Ing. Blahákovi za informace s problematikou vytápění v bytových domech po revitalizaci a předal slovo Ing. Márii Martinkové, vedoucí provozního úseku.

Ing. Martinková podrobně seznámila přítomné s možností a podmínkami čerpání dotací z programu IROP. Dále upozornila na pojištění proti vandalismu a poškození fasády vyklované ptactvem. Pojišťovna Kooperativa po obdržení požadovaných podkladů bezproblémově uhradí poškozenému vzniklou škodu. V souvislosti se zateplením bytových

domů doporučila provést nové hydraulické vyvážení topné soustavy, příp. i výměnu termoregulačních ventilů. V dalším upozornila na platnost PENB, která je 10 let. V případě uplynutí této doby je povinnost zpracovat nové PENB dle vyhl.č. 78/2013 Sb.. Informace jsou uvedeny také na webových stránkách družstva. Dále sdělila přítomným, že dle Směrnice Evropského parlamentu a rady musí být měřiče a indikátory pro rozdělování nákladů na vytápění instalované s dálkovým odečtem. Pokud tyto nejsou dálkově odečitatelné, musí být vybaveno možností dálkového odečítání nebo nahrazeny dálkově odečitatelnými přístroji do 1. ledna 2027. K žádostem o stavební úpravy bytů upozornila na povinnost požádat družstvo o souhlas s provedením těchto stavebních úprav, o oznámení termínu a dodržování doby provádění stavebních prací. K nebytovým jednotkám v domech uvedla, že musí být uzavřena smlouva o pronájmu. V případě pronájmu nebytových prostor třetí osobě, musí být uvedeni jako pronajímatel všichni vlastníci. Pokud dochází ke změně účelu pronájmu, je nutný souhlas všech vlastníků, změna vyžaduje i souhlas stavebního úřadu se změnou účelu užívání nebytových prostor. Informovala přítomné o realizaci revitalizací sídlišť městem Blansko. Revitalizace je rozdělena do 6 etap. Jedná se o rozšíření parkovacích míst, opravu chodníků, nové veřejné osvětlení, výsadbu zeleně, stavby sportovních a dětských hřišť, apod.. V závěru upozornila na špatné uzavírání smluv o dílo. Ve smlouvách chybí datum podepsání smlouvy, termín zahájení a dokončení prací. Ve fakturách došlých na družstvo není správně specifikován druh práce, místo ani jaké práce byly provedeny. Součástí faktur musí být dodací list, kde je přesně specifikováno, co bylo provedeno a v jakém rozsahu. Předseda družstva podal doplňující informace k dotačnímu programu Irop a k pojištění bytových domů.

S dalším příspěvkem vystoupila ekonomka družstva pí. Tihelková. Podala informace o změně personálního obsazení na ekonomickém úseku. Na žádném z úseků nedošlo k navýšení stavu zaměstnanců oproti loňskému roku. Rozdělení obvodů je zveřejněno na webových stránkách družstva. Rok 2018 skončil s plánovaným vyrovnaným hospodařením. Macocha SBD vykazovalo k 31.12.2018 zisk ve výši 159 989,95 Kč před zdaněním, daň z příjmu právnických osob činila 40 640,-- Kč. Zisk k rozdělení za rok 2018 činí 119 349,95 Kč. Hospodaření družstva bylo ověřeno auditorskou firmou Účtoservis s.r.o. Brno. Všech šest ukazatelů, které byly uloženy v r. 2018 shromážděním delegátů, je splněno. Dále upozornila, že pokud budou nájemci nebo vlastníci měnit zálohy na služby, je nutné dodržet Stanovy SVJ nebo družstva a zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů. V dalším informovala, že i v r. 2019 je i nadále platná Rámcová pojistná smlouva na pojištění majetku a odpovědnosti za újmu. Mimo pojištění pod touto smlouvou poskytuje družstvo možnost sjednání odpovědnosti za škodu způsobenou provozem domácnosti. Jedná se o pojištění odpovědnosti za škodu v běžném občanském životě v souvislosti s užíváním bytové jednotky. Na závěr požádala o včasné předávání dokladů a jejich odsouhlasení výborem SVJ nebo BD.

K bodu 4

Dotaz: pí. Švandová, Adamov, Komenského 316-318

Smlouvu o zpracování osobních údajů podepsal dřívější výbor společenství. Nyní mají zvolen nový výbor, musí být vypracována nová smlouva?

Odpověď: p. Petlach

Nová smlouva o zpracování osobních údajů být nemusí, v platnosti je stále smlouva uzavřená dne 25.5.2018.

Dotaz: p. Plhoň, Blansko, Salmova 2-8

K úniku informací měl připomínku, že na vyúčtování služeb muselo být písemně uvedeno číslo účtu. Dle jeho názoru stačil pouze souhlas vlastníků s použitím tohoto účtu, který má družstvo k dispozici pro platby nájemného.

Z důvodu výskytu potkanů se propadá dlažba, vztahuje se pojištění k provedení deratizace?

Odpověď: p. Petlach

Bohužel nařízení o ochraně osobních údajů znemožňuje 100% výkon správy, je velký problém s uváděním rodných čísel, účtování dle jména, VS

Pojištění na výskyt potkanů se nevztahuje.

p. Bína, BD Unín

Vyplácení přeplatků a úhrady nedoplatků byly účtovány přes pokladnu družstva, nebylo zapotřebí čísel účtů.

Dotaz: p. Kostelecký, Blansko, Samova 21

Mohou být na nástěnce v domě vyvěšena jména členů výboru společenství?

Odpověď: p. Petlach

V případě kontaktních údajů členů bohužel nemohou.

p. Hlaváček, Blansko, Poříčí 2,4

Když je na nástěnce uveden rozpis úklidu v domě, kde je datum úklidu a jméno?

Odpověď: p. Petlach

Toto není únik informací.

K bodu 5

Předseda představenstva p. Petlach poděkoval všem přítomným za účast a poradu předsedů ukončil v 16.50 hod.

Zapsala: M. Růžičková