

Z á p i s
z porady předsedů samospráv a zástupců společenství vlastníků a bytových družstev,
konané dne 15. 4. 2025 od 15.30 hod. v Dělnickém domě Blansko, Hybešova 1

Přítomno: 75 zástupců samospráv, společenství vlastníků a bytových družstev (pozváno 216 zástupců bytových domů)

Za představenstvo:

p. Jaromír Petlach, p. Vladimír Suk

Za kontrolní komisi:

Ing. Pavel Borek, p. Bořivoj Mareš

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. Technické, ekonomické a legislativní informace
3. Odpovědi na obdržené dotazy
4. Diskuze
5. Závěr

K bodu 1

Poradu zahájil a řídil předseda představenstva p. Jaromír Petlach. Přivítal všechny přítomné a seznámil s programem jednání.

K bodu 2

Předseda představenstva předal slovo vedoucí provozního úseku Ing. Márii Martinkové, která seznámila přítomné s aktuálními informacemi z tohoto úseku.

K problematice umístování elektrokol, elektrokoloběžek a ojediněle mopedů ve společných prostorách bytových domů družstvo požádalo pojišťovnu Kooperativa a stavební úřad o vyjádření, za jakých podmínek lze tyto dopravní prostředky umísťovat. Dle vyjádření pojišťovny, pokud dojde k požáru ve smyslu pojistných podmínek, jedná se o požár, který se musí nahlásit na Hasičský záchranný sbor a protokol je nutné doložit. Pojištěný je povinen předcházet vzniku škody a provádět údržbu majetku a revize uložené právními předpisy. Pokud dojde k porušení těchto povinností, má to podstatný vliv na vznik pojistné události. Dle vyjádření stavebního úřadu je nutné zajistit požárně bezpečnostní řešení, např. utěsnění prostupů, osazení požárních dveří, hasičské zařízení. V případě skladování v nebytových prostorách je nutná rekolaudace. V případě parkování v garážích je nutné se zaměřit na bezpečnost, požární předpisy a elektroinstalaci.

V dalším seznámila přítomné s předkládáním žádostí o podporu z programu Bytové domy bez bariér, který byl ale ukončen z důvodu vyčerpání alokace. Program Nová zelená úsporám, poskytující finanční podporu na energeticky úsporná opatření, je nadále aktivní. Z podporovaných opatření se nejvíc využívá zateplení obvodových stěn, střechy, stropů, výměna oken a balkonových dveří, výměna vchodových dveří a zastínění oken. Výhodou je možnost získání dotace předem, nevýhodou je, že je to administrativně a časově náročné. Úvěry se uzavírají na dobu až 30 let. Upozornila společenství, která se rozhodnou provést revitalizaci a budou čerpat úvěr, musí tuto skutečnost družstvu jako spoluvlastníkovi nahlásit.

Kromě zateplení roste zájem o informace k instalaci fotovoltaických elektráren. Dotace lze čerpat z programu Nová zelená úsporám. Finanční prostředky jsou vypláceny předem, nevýhodou je, že statika střech často nevyhovuje z důvodu zpřísnění normy. Proto je nezbytné řešit nosnost konstrukce. Podrobné informace ohledně instalování fotovoltaické elektrárny budou poskytnuty na družstvu.

Dále upozornila na nutnost řádného předávání podkladů mezi původním a současným výborem, nahlašování stavebních úprav výboru a v poslední řadě seznámila přítomné s revizními technikami, kteří mají s družstvem uzavřenu smlouvu (plyn. zařízení, el. zařízení, komíny). Pokud mají některé bytové domy uzavřenu smlouvu s jiným technikem, sdělit družstvu.

Předseda představenstva poděkoval Ing. Martinkové a předal slovo vedoucí ekonomického úseku pí. Vladimíře Tihelkové.

Úvodem podala informace z oblasti pojištění. Od 1.1.2025 vstoupilo dodatkem č. 5 v platnost nové znění Rámcové pojistné smlouvy na pojištění majetku a odpovědnosti za újmu platné pro období 1.1.2025 – 31.12.2026.

Česká asociace pojišťoven zveřejnila analýzu, že u většiny pojistných smluv v ČR není pojistná hodnota stanovena správně. S tím se ztotožňuje i pojišťovna Kooperativa. Minimální výpočtové hodnoty majetku v pojistné smlouvě jsou stále nedostatečné, nepokrývají náklady na pojistné plnění. Z těchto důvodů pojišťovna Kooperativa upravila podmínky Rámcové pojistné smlouvy s účinností od 1. 1. 2025. Dodatek k této pojistné smlouvě si lze vyžádat na družstvu.

V dalším zazněly informace ze mzdové oblasti. Seznámila přítomné se změnami v dohodách o provedení práce. Od 1.7.2024 je povinnost přihlásit každé společenství do registru zaměstnavatelů OSSZ, každý měsíc podávat výkaz dohody. Po skončení dohody se podává odhláška z registru. Pokud bude zaměstnanec v pracovní neschopnosti, nahlásit na OSSZ i zaměstnavateli – společenství. U společenství, kterým spravujeme datovou schránku, odesílá správce. U společenství, která si datovou schránku obsluhují sama, si musí sama odeslat. Upozornila, že do centrální registru zaměstnavatelů mají přístup všechny instituce, tedy i exekutorské úřady. Opět se doporučuje, pokud členové výboru vyplácí odměny formou dohody o provedení práce, zvážit zrušení těchto dohod a vyplácet odměny standardní cestou, tj. jako odměny statutárního orgánu. Dále upozornila, že pokud dojde u zaměstnance ke změně zdravotní pojišťovny, nahlásit změnu správci.

Předseda představenstva poděkoval pí. Tihelkové, a poté se ujal slova.

Předseda představenstva p. Petlach nejdříve doplnil příspěvky Ing. Martinkové a pí. Tihelkové. Následně upozornil na problematiku vypršení mandátu - uplynutí volebního období u statutárního orgánu společenství. V případě volby nového statutárního orgánu je nutné správci dodat veškeré platné doklady (originál zápisu, pozvánka, prezenční listina) k zápisu na Krajský soud v Brně. Lze sjednat schůzku u správce na objasnění činností vyplývajících ze smlouvy o správě a obsluze datových schránek. Dále se vyjádřil k problematice ve vztazích zástupců společenství a správce vůči třetím osobám. V některých případech dochází ze strany některých vlastníků ve společenství ke slovnímu i fyzickému napadení. Dále upozornil na problém, který někdy vzniká při prodeji bytu, a to ověřit si na katastru nemovitostí spoluvlastnický podíl na společných částech domu, nebytovém prostoru a pozemku. Může dojít k situaci, že vlastník bytu o tento příjde v exekuci, ale spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru mu zůstane ve vlastnictví.

Následoval podrobný rozbor změny rozúčtování dle novelizace vyhlášky č. 274/2023 Sb., která obsahuje změnu spodní hranice pro limit nákladů na vytápění místo 20 % na 30 % s možností uvádět GJ nebo MWh, stanovení základní složky pro rozúčtování tepla dle platných PENB.

Měsíční hlášení spotřeby tepla a TUV musí být vždy do 25 pracovních dní po skončení měsíce, nutno předat přístupy a sledovat případné změny vlastníků.

Závěrem podal informace ohledně změny webových stránek družstva. Došlo ke zjednodušení a hlavně zpřehlednění. Nebudou se uvádět dokumenty, které jsou dostupné na státních webových stránkách. Dle požadavků a vyhodnocení oprávnění požadavku budou webové stránky doplňovány.

K bodu 3

SV 198 Blansko, Sloupečnick 82-92 – Ing. František Kosina

- je nějaké omezení pro parkování elektroauta ve stávajících garážích, které jsou součástí domu?
- v případě nějaké škody způsobené elektroautem, bude škoda hrazena z pojištění?
- je nutné pro parkování elektroauta v garáži provést novou kolaudaci (schválení) garáže?

SV 122 Sloup 182/183 – p. Pavel Matějka

- připomínka k novým webovým stránkám družstva,
- proč není v sazebníku úhrad služeb odstupňováno, jakou obsluhu od správce společenství požaduje a tomu odpovídající výše plateb na 1 byt

Odpovědi na výše uvedené dotazy byly zodpovězeny předsedou představenstva p. Petlachem a Ing. Martinkovou, vedoucí ÚPO v bodě 2.

K bodu 4

HS 108 Olomučany 295 – p. Jaroslav Suchánek

- možnost získání dotace na zateplení

p. Petlach

- u domů se 4 byty dotaci nelze získat – není právnická osoba
- zateplení stěn se nevyplatí, není velká úspora

SV 079 Blansko, Dvorská 94 – p. Jaroslav Žáček

- zda lze získat na družstvu projektovou dokumentaci domu, nějaké projekty mají, ale ne pasport

SV 037 Blansko, Palackého 22-30 – p. Leoš Sedlák

- zda lze v domě zaparkovat elektrokoloběžku
- požadavek na zveřejnění webových stránek justice

p. Petlach, Ing. Martinková

- zjistí se, zda bude možné zveřejnit webové stránky justice
- ověří se, zda je založeno v archivu družstva, bohužel někdy není dokumentace ani na stavebním úřadu,
- parkovat elektrokoloběžku lze, ale jsou určitá bezpečnostní opatření (nehořlavé materiály, nenabíjet v noci, pořízení hasícího přístroje apod.), nesmí být v únikových cestách, případnou škodu pojišťovna neuhradí

SV 148 Jedovnice 501 – Ing. Josef Plch

- jaké je při vyúčtování rozdělení základní složky při změně vlastníka bytu

p. Petlach

- v případě rozdílu ve vyúčtování záleží na dohodě prodávajícího a nabyvatele, odkaz na vyhl. 269/2015 Sb.

K bodu 5

Předseda představenstva p. Petlach poděkoval všem přítomným za účast a poradu předsedů ukončil v 17.10 hod.

Zapsala: M. Růžičková