

Zápis z jednání Stavebního bytového družstva Vlašim, správce a zástupců SVJ konaného v pondělí dne 2. října 2023 od 16 hodin v KD Blaník, Komenského 22, Vlašim

Jednání zahájila v 16 hodin Martina Hýnová, předseda představenstva. Úvodem podala informaci k předaným reklamním materiálům, představila přítomné zaměstnance a funkcionáře družstva, přivítala hosta Mgr. Lucii Vondrovou, odborně způsobilou osobu v oblasti požární ochrany.

Program jednání – legislativní změny:

Datové schránky pro SVJ

- povinnost dle novely zák. č. 300/2008 Sb. od 1. 1. 2023, DS zřízena automaticky, zdarma, všem členům statutárního orgánu SVJ. Všechny písemné úkony vůči orgánům státní a veřejné správy se musí posílat přes DS. K fikci doručení písemnosti dochází po 10 dnech. Lze si nastavit způsob upozornění na přijetí zprávy prostřednictvím e-mailu či sms. K archivaci zpráv z DS lze využít placenou službu datového trezoru nebo si zprávy ukládat na PC disk zdarma. Je možné zakoupit si kredit a zasílat zprávy přes DS i ostatním uživatelům za cenu Kč 10,--.

Společenství si musí určit osobu odpovědnou za správu datové schránky. Touto osobou může být i správce tj. SBD Vlašim za cenu Kč 2400,--/rok.

Účetní závěrky

Dle zákona o účetnictví § 21a odst. 2 musí každá účetní jednotka zveřejnit účetní závěrku ve sbírce listin rejstříkového soudu. Účetní závěrku tvoří rozvaha, výkaz zisku a ztráty a příloha k účetní závěrce. Zveřejnění se má uskutečnit do 30 dnů po jejím schválení, nejpozději do 12 měsíců od rozvahového dne, tj. do 31.12 následujícího roku. Zasílá se datovou schránkou.

Účetní závěrky odeslané na MěS v Praze k 30. 9. 2023: čp. 669, 990, 1115, 1125, 1144-5 , 1295-8, 1301, 1305-6, 1355-6, 1466, 1493-4, 1506, 1596-7, 1598-1601, 1688-9, 262. Zveřejnění účetní závěrky je možné zkontrolovat na <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik> .

Ostatní SVJ musí odeslat účetní závěrku do 31. 12. 2023 i v případě, že nebyla schválena – tuto skutečnost pak musí zdůvodnit!!!

Správce připravuje „Směrnice o vedení účetnictví“ pro zlepšení orientace ve vedení účetnictví konkrétní účetní jednotky. Formulace bude jednoduchá, stručná a srozumitelná. Zástupci SVJ ji obdrží ke schválení s účetní závěrkou za rok 2023.

Pojištění

- uzavřeny dvě rámcové smlouvy s pojišťovnami Kooperativa a.s. a Generali Česká pojišťovna a.s. Z důvodu navýšení hodnoty pojištěného majetku (o 75%) došlo ke změně rámcových pojistných smluv s účinností od 1.1.2023. Přehledy pojistného jednotlivých bytových domů jsou k dispozici jednotlivým členům společenství pro potřebu uzavření pojištění domácnosti. Nelze využívat pojištění bytového domu -rámcovou smlouvu- k soukromým účelům jednotlivých vlastníků, ke zřízení zástavního práva, vinkulace apod.

Veškeré pojistné události je nutné hlásit správci, který k oznámení pojistné události využívá online formuláře. K nahlášení pojistné události je nutné pořídit fotodokumentaci popř. zprávu od policie.

Předpisy zálohových plateb

U dodavatelů energií - plynu a elektřiny - zjišťujeme ceny průběžně, dle skončení fixace cen a reagujeme na měnící se zálohy a upravujeme předpisy zálohových plateb bezodkladně, aby nedošlo k vysokým nedoplatkům ve vyúčtování služeb. U centrálního vytápění od firmy Veolia Mariánské Lázně s.r.o. bude cena oznámena koncem prosince, nové předpisy budou platné od začátku roku 2024. U ostatních položek v předpisu zálohových plateb změnu nepředpokládáme.

Při nedoplatku z vyúčtování služeb u jednotlivých vlastníků vyšším než 5 tis. Kč upravujeme předpis zálohových plateb okamžitě.

Připomínáme, že po obdržení předpisu je nutné upravit si trvalý příkaz, uvést správný variabilní symbol. Zálohy je možné platit vyšší, ale nikdy ne nižší. V bytových domech zatížených úvěry banky zajímá a sdělujeme jim počet dlužníků a prokazujeme, jak se dluhy vymáhají. Nezáleží na výši dluhu, zdůvodňuje se dluh i ve výši několika korun.

Změna v rozúčtování služeb je podmíněna souhlasem všech členů společenství.

Novela zákoníku práce

- zák. č. 262/2006 Sb. – změna u dohod o činnosti a provedení práce. Práce na dohodu se přibližují pracovnímu poměru a znamenají nárůst nákladů pro zaměstnavatele.

Změny se týkají písemné informovanosti o obsahu právního vztahu založeného dohodami, rozvržení a evidence pracovní doby, zdůvodnění výpovědi, nově od 1. 1. 2024 výpočtu dovolené. Stále vláda jedná o informační povinnosti - nahlásování dohod na Českou správu sociálního pojištění, kde se od určité výše (součtu všech dohod zaměstnance) předpokládá odvod sociálního i zdravotního pojištění.

Z uvedených důvodů se bude uzavírání dohod řešit individuálně s každým zástupcem společenství, kterého se tento problém týká.

Ve vyplácení odměn statutárního orgánu Společenství nedochází ke změnám. Odměny podléhají odvodu daně z příjmů fyzických osob a odvodu zdravotního pojištění.

Upozorňujeme na problémy uzavření dohod s osobami bez zdanitelných příjmů, v insolventi či vedených na úřadu práce.

Volby statutárního orgánu

- pravidla volby obsahují stanovy, které vychází z ustanovení Občanského zákoníku. Obsahují délku mandátu statutárního orgánu a počet členů výboru. Statutární orgán volí shromáždění. Pozvánka i zápis ze shromáždění se odesílají k zápisu změn rejstříkovému soudu. Pokud jsou osoby výboru voleni opětovně ve stejném personálním složení, musí volby také proběhnout. Nutností je, aby volby proběhly včas, před uplynutím doby mandátu. Pozdní provedení volby se rejstříkovému soudu musí zdůvodňovat a statutární orgán s prošlým mandátem již nemůže za společenství jednat.

Připomínejte členům společenství, aby byli zodpovědní, včas hradili zálohové platby za služby a starali se o společný majetek.

Stavební úpravy v bytech

- podrobné informace zveřejněny na webových stránkách SBD Vlašim. Mezi podmínky realizace stavby patří: řešení stavebních úprav v souladu se stavebním zákonem, statickým posudkem, s nákresovým plánem či projektovou dokumentací, provedení práce odbornou firmou, povinnost uvést časový rozsah stavby, zlikvidovat odpad dle platných norem a po dokončení prací předložit správci revizi elektroinstalace a tlakovou zkoušku vody, nepropustnost kanalizace k založení do technické dokumentace příslušného bytového domu.

Instalace dálkových měřidel – vodoměrů a elektronických rozdělovačů topných nákladů (ERTN)

- povinnost instalace dálkových měřidel na teplou vodu a teplo je od 1.1.2022 stanovena v §7 odst. 11 zákona č. 406/2000 Sb. Novela zákona č. 67/2013 Sb ukládá mj. povinnost měsíčního informování o spotřebě. Do 31.12.2026 se za dálkově odečitatelné měřidlo bude považovat takové měřidlo, které umožňuje provedení odečtu na vzdálenost větší než 250 metrů.

Od 1.1.2027 se bude za dálkově odečitatelné měřidlo považovat takové měřidlo, pro jehož odečet není nutný přístup do jednotlivých bytů a nebytových prostor. V době od 1.1.2024 do 31.12.2026 tedy budou muset poskytovatelé služeb informovat příjemce služeb o jejich měsíční spotřebě, pouze pokud jsou v domě instalována měřidla umožňující odečet na vzdálenost větší než 250 metrů (tzv. sběrnice dat).

Připomínáme, že povinnost provedení úředního ověření měřidla (vodoměru) je dána vyhláškou č. 345/2002. Po této lhůtě nelze použít náměr vodoměru jako podklad pro

rozúčtování!! Povinnost pravidelného ověřování přesnosti RTN není stanovena, délka použitelnosti je závislá na výdrži baterie, která je obvykle funkční 8-11 let.

Požární preventivní prohlídky

- provedeny v bytových domech ve Vlašimi v období 04-09/2023. Byla provedena aktualizace dokumentů Mgr. Lucíí Vondrovou, OZO v oblasti PO. Vypracovány byly: dokumentace o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí (v souladu s požárně bezpečnostním řešením stavby, technickou zprávou a fyzickou prohlídkou bytového domu) a požární poplachové směrnice (PPS). PPS musí být viditelně vyvěšeny v každém vchodu bytového domu!!

Mezi další povinnosti mj. patří: obstarávat a zabezpečovat v potřebném množství a druzích požární techniku, věcné prostředky požární ochrany (přenosné hasicí přístroje) a požárně bezpečnostní zařízení (př. hydrant, nouzové osvětlení, požární uzávěry) se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti a udržovat je v provozuschopném stavu; dále vytvářet podmínky pro hašení požárů a pro záchranné práce, zejména udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením el. energie, k uzávěrům vody, plynu, topení a produktvodům, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládnutí požárně bezpečnostních zařízení, označovat místa příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně ...více viz zák. č. 133/1985 Sb.

Upozorňujeme, že povinné preventivní požární prohlídky, které stanovuje § 13 vyhl. č. 246/2001 Sb. o požární prevenci se provádí nejméně jednou za rok.

Požární preventivní prohlídky v bytových domech v Divišově, Domašíně, Načeradci a Trhovém Štěpánově – včetně aktualizace dokumentace požární ochrany - budou provedeny do konce letošního roku.

Děkujeme všem zástupcům jednotlivých společenství za spolupráci.

Skončeno v 18h, zapsala Martina Hýnová