

Informátor č. 1/20 - podzim 2020

- **Pozvánka na podzimní porady zástupců samospráv**
- **Pozvánka na porady předsedů SVJ**
- **Havarijní služba, topení, kanalizace**
- **Informace provozně technického úseku**
- **Program zateplování, nový bezúročný program SFRB**
- **Současné požadavky na měření spotřeby energií a vyhodnocování dat vyžadují nejnovější technologie a sofistikované služby**
- **Covid a termíny vyúčtování služeb za rok 2019**
- **Vyúčtování služeb za rok 2019 poprvé i v elektronické podobě**
- **Růst cen ve stavebnictví a tvorba dlouhodobé zálohy**
- **Pořadník pro rok 2021 – 2022**
- **Usnesení ze Shromáždění delegátů ze dne 25.6.2020**
- **Převody bytů do vlastnictví členů**
- **Rozdíly mezi družstevním a vlastnickým bydlením** - Svaz českých a moravských bytových družstev
- **Ochrana osobních údajů**
- **Upozornění předsedů samospráv - konání členských schůzí**

V Přerově, září 2020

JUDr. Otakar Š i š k a v.r.
předseda představenstva

Ing. Jaroslav K a z d a v.r.
místopředseda představenstva

POZVÁNKA

Zveme Vás na podzimní porady předsedů členských samospráv a určených správců, které se budou konat ve dnech **19. – 26.10.2020** dle přiloženého seznamu v zasedací místnosti v 2. patře, dv.č. 12, v budově PTÚ SBD Přerov, Teličkova 40 v Přerově - Předmostí. V případě, že se jmenovaný zástupce domu (předseda ČS, určený správce) v uvedeném termínu nebude moci zúčastnit, je nutné zajistit pověřeného zástupce.

Samostatné pozvánky nebudou rozesílány.

Základní složení pracovníků na těchto poradách bude následující:

pí. Pavla Tomečková	- vedoucí provozně technického úseku, tel. 581 292 212
p. Miloslav Zapletálek	- vedoucí stř. 914 – údržba SBD, tel. 581 292 230
p. Ing. Martin Štěpán	- tepelný technik, tel. 581 292 215
pí. Dagmar Říhošková	- technik PDF, tel. 581 292 236
pí. Blanka Slončíková	- technik PDF, tel. 581 292 235
pí. Irena Vaculová	- technik PDF, tel. 581 292 218
p. David Hobza	- technik PDF, tel. 581 292 219

V případě požadavků orientovaných na činnost ekonomického úseku, organizačního úseku, oblasti z PO a BOZP a na předsedu družstva je nutno, aby pozvaní zástupci domů telefonicky, minimálně tři dny před konáním porady oznámili příslušnému technikovi, které další zástupce družstva z níže uvedených pracovníků SBD na poradě požadují:

pí. Jaroslava Ludvová	- ředitelka družstva
p. Ing. Rostislav Zecpal	- vedoucí ekonomického úseku
p. Ing. Petr Hanák	- technik PO a BOZP
pí. Mgr. Drahomíra Dučáková	- právní referát
pí. Lenka Havlíková	- referát pro styk se samosprávami

k o v á v .r.

Pavla T o m e

vedoucí provozně tech. úseku

Rozpis porad předsedů – podzim 2020

Pondělí 19.10.2020 15:00 – 15:55 hod. střediska číslo:

398,532,448,449,450,451,452,453,454,455,456,458,489,490,491,492,493,494,495,466,484,
486,487,488,481,471,465,478,430,441,442,444,447,419,523,425,426,469,470,427,429,551

Pondělí 19.10.2020 16:00 – 17:00 hod. střediska číslo:

330,406,362,404,416,405,417,411,412,414,436,437,438,506,533,548,549,440,439,525,418,
534,410,433,434,435

Úterý 20.10.2020 15:00 - 15:55 hod. střediska číslo:

387,402,344,391,353,507,357,394,343,530,531,386,399,319,529,528,535,536,537,538

Úterý 20.10.2020 16:00 – 17:00 hod. střediska číslo:

393, 361,388,326,396,397,372,329,320,401,541,543,547,323,304,348

Středa 21.10.2020 15:00 – 15:55 hod. střediska číslo:

321,322,378,316,302,303,377,376,504,510,512,514,365,384,423,422,400

Středa 21.10.2020 16:00 - 17:00 hod. střediska číslo:

375,374,317,363,371,381,346,379,431,345,364,309,380,312,502,503

Čtvrtek 22.10.2020 15:00 - 15:55 hod. střediska číslo:

313,367,368,369,370,385,395,349,366,315

Čtvrtek 22.10.2020 16:00 - 17:00 hod. střediska číslo:

524,415, 527,511,517,515,521,522,518,520,497,498,500,501,382

Pondělí 26.10.2020 15:00 – 15:55 hod. střediska číslo:

703,705,719,708,717,718,733,710,701,744,704,713,714,712,716,726,728,729,731,702,706,
709,721,723,722

POZVÁNKA

Zveme Vás na podzimní porady **předsedů SVJ**, které se budou konat dne **2 . 11. 2020 v 16 :00 hodin** dle přiloženého seznamu v zasedací místnosti v 2. patře, v budově SBD Přerov, Kratochvílova 43 v Přerově. V případě, že se jmenovaný zástupce domu (předseda ČS, určený správce) v uvedeném termínu nebude moci zúčastnit, je nutné zajistit pověřeného zástupce.

Samostatné pozvánky nebudou rozesílány.

Základní složení pracovníků na těchto poradách bude následující:

pí. Pavla Tomečková - vedoucí provozně technického úseku, tel. 581 292 212
pí. Dagmar Říhošková - technik PDF, tel. 581 292 236
pí. Blanka Slončíková - technik PDF, tel. 581 292 235
pí. Irena Vaculová - technik PDF, tel. 581 292 218
p. David Hobza - technik PDF, tel. 581 292 219

V případě požadavků orientovaných na činnost ekonomického úseku, organizačního úseku, oblasti z PO a BOZP a na předsedu družstva je nutno, aby pozvaní zástupci domů telefonicky, minimálně tři dny před konáním porady oznámili příslušnému technikovi, které další zástupce družstva z níže uvedených pracovníků SBD na poradě požadují:

pí. Jaroslava Ludvová - ředitelka družstva
p. Ing. Rostislav Zaccpal - vedoucí ekonomického úseku
p. Ing. Petr Hanák - technik PO a BOZP
pí. Mgr. Drahomíra Dučáková - právní referát
pí. Lenka Havlíková - referát pro styk se samosprávami

p. Hobza: 331,306,383,539,421,358,333,337,513,432,347,352,356

pí. Slončíková: 413,508,509,478,477,460,461,457,443,445,446

pí. Vaculová: 311,552,339,338,526,553,342,354,496,499,519,516,314,334

pí. Říhošková: 360,332,424,390,350,403,325,373,544,545,389,546,340,301,505,351

Jaroslava L u d v o v á v.r.
ředitelka družstva

Havarijní služba , voda, topení, kanalizace.

SBD Přerov zajišťuje držení havarijní služby pro domy ve správě a majetku SBD Přerov. Tato služba byla prováděna na základě uzavřené smlouvy mezi firmou Baiva a střediskem údržby našeho družstva.

Paušál za držení havarijní služby byl hrazen z prostředků střediska provozu domovního fondu. Tyto náklady nebyly účtovány na domy.

Vzhledem k tomu, že firma Baiva od nového roku navýšila paušální poplatek za držení havarijní služby v pracovní dny / mimo pracovní dobu/z původní částky 6,50,- Kč/hod na částku 12,- Kč/1hod což činí $15,5\text{hod} \times 12 = 186,- \text{ Kč/den}$ a v době pracovního volna a svátků z původních 6,50,- Kč/ hod na 20,- Kč/ hod. což činí $24\text{hod.} \times 20,- \text{ Kč} = 480,- \text{ Kč/ 1 den svátků a dnů pracovního volna/}$, jsme nuceni tuto situaci řešit. Jednou z možností je přeúčtování paušálního poplatku na domy, které budou zajištění držení havarijní služby požadovat. Pokud by tento zájem ze strany domu nebyl, mohlo by dojít ke zrušení této služby. Prověřovali jsme si situaci i u jiných družstev, zda tuto službu pro domy ve své správě zajišťují. Bylo nám sděleno, že havarijní službu nezajišťují. Celá tato situace bude se zástupci domů projednána na jarních poradách předsedů samospráv a se zástupci SVJ.

Pavla T o m e č k o v á v.r.
vedoucí provozně technického úseku

Informace provozně technického úseku

Provozně technický úsek podává informaci z oblasti tepelného hospodářství v městě Přerově. Domy, do kterých zajišťuje dodávku tepla a teplé vody společnost Tepla Přerov . a.s. v případě odstávek, oprav a havárií informuje své klienty prostřednictvím webových stránek o aktuálním stavu dodávek tepla a teplé vody <http://www.teploprerov.cz>

Na těchto stránkách lze aktuálně zjistit případné poruchy, rekonstrukce a opravy, které jsou prováděny na rozvodech a zařízeních v majetku Tepla Přerov a.s.

Tyto informace podáváme vzhledem k tomu, že v loňském roce jsme řešili jednu opravu na přívaděči společnosti VEOLIA Energie ČR, kterou došlo k přerušení dodávky TUV v průběhu měsíce července. S touto skutečností jsme byli seznámeni pouze 3 dny před odstávkou, která se týkala všech domů v městě Přerově, vyjma domů v Předmostí. Museli jsme operativně informovat zástupce domů o této skutečnosti, což bylo dosti náročné.

Kontaktovali jsme ředitele společnosti Tepla Přerov a.s., a byli jsme odkázáni na výše uvedené stránky, kde je možné operativně zjistit skutečný stav.

Pavla T o m e č k o v á v.r.
vedoucí provozně technického úseku

Informace provozně technického úseku k provádění snižování spotřeby energií na domech.

Program Zateplování - nový bezúročný program SFRB

Jde o program, jehož cílem je energetická modernizace bytových domů, a to formou dotace, úvěru, nebo kombinací obou předchozích možností. O úvěrech více ve výzvě IROP.

Program Zateplování je možné využít po celém Česku, ovšem s výjimkou hlavního města Prahy. Žádosti se přijímají kontinuálně, což znamená, že bude otevřen tak dlouho, dokud v něm budou alokovány finanční prostředky. Správa a vedení úvěru je bez poplatků, stejně tak jako případně konzultace s pracovníky SFRB.

Výhody programu:

- SFRB přijímá žádosti do programu kontinuálně;
- program platí pro celé území České republiky mimo Prahu;
- úvěr je bezúročný;
- správa a vedení úvěru je bez poplatků, zdarma je i odborná pomoc a konzultace s pracovníky SFRB.

Program se řídí nařízením vlády č. [16/2020 Sb.](#), v platném znění.

Úvěr lze využít na:

- zateplení pláště domu a vnitřních konstrukcí;
- pořízení a instalaci stínění v exteriéru;
- rekuperaci;
- výměnu hlavního zdroje tepla na fosilní paliva za zdroj, který využívá zemní plyn nebo obnovitelné zdroje energie;
- pořízení a instalaci solárních termických kolektorů, solárních soustav nebo akumulčních nádrží;
- pořízení centrálního vytápění v bytovém domě;
- připojení bytového domu k soustavě zásobování tepelnou energií;
- regulaci otopné soustavy nebo její modernizaci včetně výměny rozvodů tepla a otopných těles;
- pořízení nebo výměnu předávací stanice podle energetického zákona;
- výměnu oken a dveří;
- výměnu výtahu.

Výše úvěru:

- nejméně 500 tisíc, nejvýše 90 milionů Kč;
- nejvýše 76 % celkových výdajů.

Podmínky pro poskytnutí úvěru:

- musí být dosaženo nejméně 20% úspory spotřeby energie oproti stavu před modernizací;
- program se nevztahuje na bytové domy v Praze;
- žádost je podána před zahájením energetické modernizace.

Úroková sazba:

- úvěr je bezúročný.

Splatnost úvěru:

maximálně 20 let.

Pavla T o m e č k o v á v.r.
vedoucí provozně technického úseku

Současné požadavky na měření spotřeby energií a vyhodnocování dat vyžadují nejnovější technologie a sofistikované služby

Ještě před několika roky byly smart technologie, IoT a podobné pojmy vnímány spíše jako náhled do budoucnosti. Stoupající náročnost požadavků na měření spotřeby energie a vyhodnocování dat se však stává prioritou, kterou nelze dále odkládat. Výraznou měrou k tomu přispívá i blížící se termín nové směrnice EED.

Nová směrnice EED vyžaduje dálkový odečet a častější informace o spotřebě

Směrnice EED doporučuje do legislativ jednotlivých států zařadit požadavky, které se dnes v rámci bydlení už stávají standartem. Je to především požadavek a snižování spotřeby. Jedním ze základních prvků, jak snižování nákladů dosáhnout, je možnost průběžného sledování spotřeby energií. Právě toto právo spotřebitele nová směrnice EED definuje. Legislativně bude toto právo ukotveno podle rozhodnutí jednotlivých států EU do stanoveného termínu - tedy nejpozději do 25. října 2020. Všechna nově instalovaná měřidla a poměrové rozdělovače tepla v domech a bytech by měly od 25. října 2020 umožňovat dálkový odečet dat a od 1. ledna 2027 by měly být všechny přístroje, které není možné odečítat dálkově, o tuto funkci doplněny nebo vyměněny. Je třeba dodat, že dnes už jsou měřiče s dálkovým odečtem dat standardem a většina bytových domů v České republice je využívá. Dálkový odečet je totiž spolehlivější a poskytuje pro uživatele bytů i správce řadu výhod. Využívání inteligentních odečtových (rádiových) systémů umožňuje průběžný dálkový odečet a vizualizaci dat například přes internetové rozhraní.

Novým podmínkám vyhovují rádiové systémy s obousměrnými sběrnici dat memonic

Řada vlastníků bytových domů dnes sice již využívá dálkové odečty, jejich technologie, ale budoucím požadavkům nemusí vždy vyhovovat. Jedná se zejména o domy, kde jsou dálkové odečty dosud prováděny pouze pochozím odečtem, sice bez vstupu do bytů, nikoliv však přes inteligentní sběrnice dat. Požadavky EU přinesou pro vlastníky těchto bytových domů nutnost přechodu na tyto vyspělejší technologie. Požadavkům EU i současnému zvyšujícímu se standardu požadavků na monitoring spotřeby vyhovuje dnes již běžně využívaný rádiový systém a sběrnice memonic pro automatický odečet společnosti Ista Česká republika s.r.o., který garantuje vysokou spolehlivost přenosu a vyhodnocování údajů o spotřebě. Systém dokáže prostřednictvím sběrnice dat dálkově odečítat a elektronicky zpracovat údaje z koncových měřících přístrojů a rádiové sítě je přenést do softwarových aplikací konečného uživatele, jakými jsou energetické monitoringy a programy na rozúčtování nákladů na energie či správcovské programy. Denní spotřeby, grafické srovnání, informace o stavu měřičů či hlášení o úniku vody jsou pro správce a vlastníka nemovitosti přístupné přes přehledné webové rozhraní. Díky obousměrné komunikaci dokáže sběrnice najednou obsluhovat v domě několik set koncových měřících zařízení (měřiče tepla, poměrové rozdělovače tepla, vodoměry, elektroměry a plynoměry). Přístroj se napájí výlučně na baterii s minimální životností 10 let a je umístěn ve společných prostorách domu. Na instalaci a fungování sběrnice nejsou zapotřebí žádná přídatná zařízení, instalační kabely, stavební úpravy či odběr elektřiny. Z provozního pohledu má systém dlouhou životnost a příznivé pořizovací náklady.

Další směr vývoje měření spotřeby energií a vyhodnocování dat je jasný

Už dnes můžeme konstatovat, že v budoucnu se měření odčítání a zobrazování spotřeby energií bude více digitalizovat, vyúčtování bude transparentnější a uživatelé nemovitostí budou o své spotřebě informováni častěji. Navíc již nyní pomalu vznikají pilotně nové komunity na platformách typu Smart Cities a Smart buildings. Snadný přístup k informacím o spotřebě pro uživatele nemovitostí umožňuje jednodušeji regulovat jejich spotřebu i náklady na energie, důležitý je i celkový dopad na globální životní prostředí.

Tento příspěvek byl použit z časopisu Bytová družstva ročník XVI 6/2019 Časopis Svazu českých a moravských bytových družstev.

Covid a termíny vyúčtování služeb za rok 2019

Na jaře letošního roku jsme se všichni nechtěně seznámili s covidem 19. Asi by se našlo jen málo lidí a organizací, jimž by významně nezasáhl do jejich běžných životů. Přišel čas omezování služeb, nošení roušek, desinfekcí, karantén, starostí o hlídání dětí ... Ani naše družstvo nezůstalo ušetřeno dopadů této nemoci. Jako pomoc pro zvládnutí mimořádné situace byl českým parlamentem schválen zákon č. 209/2020 Sb. „o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby, na příjemce úvěru poskytnutého SFRB a v souvislosti s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.“

Zmíněný zákon se zabývá mj. termíny vyúčtování služeb za rok 2019. Standardně jsou termíny spojené s vyúčtováním a splatností přeplatků a nedoplatků služeb upraveny zákonem č. 67/2013 Sb. V něm je v § 7 v bodě 1) uvedeno, že „Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.“ Jinými slovy nejpozději do konce dubna následujícího kalendářního roku. Dále je pak v témže paragrafu v odstavci 3) určeno, že „Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.“ To by při doručení vyúčtování do 30.4. znamenalo vyrovnání až do konce srpna.

Zákon č. 209/2020 Sb. však pro letošní kalendářní rok výše popsané lhůty výrazně prodloužil, když umožnil termín doručení vyúčtování služeb posunout až na 31.8.2020. Z toho pak vyplývá i posun teoreticky nejzazšího termínu finančního vypořádání až do konce roku 2020.

SBD Přerov standardně doručuje roční vyúčtování služeb v průběhu měsíce dubna, přeplatky vyplácí v průběhu měsíce června a k úhradám nedoplatků vyzývá do konce měsíce srpna. Přestože to nebylo snadné, z uvedených měsíců jsme nevybočili ani letos. Snažili jsme se tak navzdory objektivně ztíženým pracovním podmínkám ještě více nezhoršovat dopad covidu na finanční situaci části našich klientů a nevyužít zákonného prodloužení termínů výplat přeplatků. Za případný posun 1-3 týdnů, který mohl v některých případech při výplatách přeplatků oproti zvyklostem z minulých let nastat (posun z 1. na 2. polovinu června), se omlouváme.

Vyúčtování služeb za rok 2019 poprvé i v elektronické podobě

Jak bylo již delší dobu avizováno, otevřela se letos pro zájemce možnost využívat ve styku s družstvem nejenom poštovní korespondenci, ale i oficiální korespondenci elektronickou. Příprave v podobě vytváření databáze ověřených e-mailových adres, pořízení nezbytného softwaru a nákupu výkonnějšího hardwaru jsme věnovali nemálo času, energie a finančních prostředků.

Hned první využití v podobě rozesílání ročního vyúčtování služeb za rok 2019 představovalo tisíce e-mailů. Ve velké většině případů proběhlo doručení dokumentů hladce, nicméně se vyskytly i počáteční potíže vyžadující následné softwarovým doladěním příslušných programů. Menší části adresátů tak byly odeslány maily bez patřičných příloh, malá část adresátů pak chyběl software potřebný pro otevírání předávaných zabezpečených dokumentů o vyúčtování.

Navzdory komplikacím, se kterými se vyrovnávali jak družstevníci a vlastníci, jež se rozhodli pro elektronickou formu komunikace, tak dotčení pracovníci družstva, jsme přesvědčeni o správnosti tohoto inovačního kroku. Ať už jsme příznivci novinek, či spíše upřednostňujeme zaběhané postupy, nabídka elektronického předávání informací je dnes již běžným standardem, který stále větší část společnosti považuje za samozřejmost. Věříme, že paralelní existence běžné poštovní korespondence a korespondence e-mailové umožní každému zvolit jemu blízkou formu.

V dalším období by v elektronické podobě měl být předáván nejen doklad o ročním vyúčtování služeb, ale například i aktualizace měsíčních předpisů nájemného a záloh na plnění pro nájemce, družstevníky (pro vlastníky Úhrny měsíčních záloh vlastníka) či upomínky případných ve lhůtě neuhrazených plateb.

Růst cen ve stavebnictví a tvorba dlouhodobé zálohy

V posledním období se stále více domů potýká s nepříjemnou realitou rychlého růstu cen stavebního materiálu a stavebních prací. Ponechme stranou, zda se jedná o důsledek růstu minimálních i průměrných mezd a starobních důchodů, či o důsledek omezených kapacit stavebních firem, anebo o kombinaci těchto a dalších faktorů. Výsledek je nicméně zřejmý. Růst cen ve stavebnictví nezanedbatelně přesahuje celkovou inflaci v České republice (která je i tak na vzestupu) a nám nezbyvá, než se s touto skutečností vyrovnat.

Praktikovanou zásadu střednědobého a dlouhodobého plánování tvorby a užití zdrojů na opravy společných částí domů je tak vhodné doplnit i o zapracování faktoru růstu cen za dodávané stavební práce. Není výjimkou, že odložení významnější stavební akce při nízké tvorbě dlouhodobé zálohy může paradoxně vést ke zhoršení finančních schopností domu. Jinými slovy, růst cen může být rychlejší, než tvorba úspor.

Uvedený pohled nemá za cíl za každou cenu urychlovat realizaci zamýšlených akcí. Pouze doporučuje při plánování oprav zvažovat nejenom budoucí kalkulovanou tvorbu zdrojů, ale i nepříjemný fakt růstu cen plánovaných stavebních prací.

Rostislav Z a c p a l v.r.
vedoucí ekonomického úseku

Pořadník pro rok 2021 – 2022

Upozorňujeme všechny členy našeho družstva, že v současné době probíhá zpracování nového pořadníku nebydlících členů na rok 2021 – 2022.

Tento pořadník bude zpracován podle délky členství členů v družstvu.

Návrh pořadníku pro rok 2021 – 2022 bude zveřejněn na vývěsce v přízemí budovy Stavebního bytového družstva Přerov, Kratochvílova ul. č. 41, v době od

14. prosince 2020 do 31. ledna 2021.

V tomto období mají všichni členové družstva možnost podat k návrhu pořadníku své písemné připomínky, které představenstvo projedná a v odůvodněných případech návrh pořadníku podle nich opraví.

Lenka M i k e s k o v á v.r.
členská a bytová evidence

Usnesení ze Shromáždění delegátů SBD Přerov ze dne 25.6.2020

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Přerov

1. s c h v a l u j e

1.1. – zprávu představenstva o výsledcích činnosti a hospodaření družstva v roce 2019, přednesenou předsedou představenstva p. JUDr. Otakarem Šiškou

1.2. – zprávu kontrolní komise o činnosti a hospodaření družstva za rok 2019, přednesenou předsedou kontrolní komise p. Jiřím Bucherem

1.3. – výroční zprávu o činnosti a hospodaření družstva za rok 2019 a řádnou účetní závěrku za rok 2019

1.4. – návrh na vypořádání výsledků hospodaření tak, jak je předložen Shromáždění delegátů ve výroční zprávě o činnosti a hospodaření za rok 2019.

2. u r č u j e

2.1. - volební obvody samospráv tak, jak jsou stanoveny v platném klíči samospráv družstva, počet delegátů se stanoví na 194.

3. u k l á d á představenstvu družstva

3.1. – zabývat se podněty z diskuse na dnešním shromáždění delegátů .

4. u k l á d á výborům samospráv

4.1. – zlepšovat organizační a plánovací činnost na samosprávách, zejména ve vztahu k zajištění dostatečných prostředků na provádění oprav domů.

5. u k l á d á členům družstva

5.1. – věnovat trvalou pozornost údržbě a opravám bytového fondu, ochraně družstevního majetku a zlepšování životního prostředí.

V Přerově, 25.6.2020

Převody bytů do vlastnictví členů

V souvislosti se zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a blížícím se termínem promlčecí lhůty k těmto převodům přijalo shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Přerov na svém jednání 30. května 2019 usnesení **realizovat převody družstevních bytů /nebytových prostor/ do vlastnictví členů, a to i po termínu 31. 12. 2020, v němž končí zákonná promlčecí lhůta.**

V praxi to znamená, že členové družstva, kteří v souladu se zákonem o vlastnictví bytů v minulosti o převod požádali, **nejsou promlčecí lhůtou ohroženi a byty /nebytové prostory/ jim budou převáděny i po termínu 31. 12. 2020 bez tohoto omezení.**

Členové družstva tedy budou mít i nadále možnost **termín převodu posunout na pozdější dobu tak, jak tomu bylo doposud.**

Nejvyšší orgán našeho družstva Shromáždění delegátů svým rozhodnutím ze dne 25. června 2020 umožnil rovněž rozšíření převodů bytů do osobního vlastnictví nad rámec zákona o vlastnictví bytů, tj. rozšířil tuto možnost i pro členy družstva, kterým zákonný nárok nevznikl.

V praxi to znamená, že každý člen družstva může kdykoliv, tj. i po 1. 1. 2021, podat výzvu k převodu bytu do osobního vlastnictví.

Členové mohou i nadále s družstvem uzavřít dohodu, že převod bytu budou realizovat až v budoucnu, např. po splacení úvěru, který vázne na domě v souvislosti s provedenou rekonstrukcí.

Jaroslava L u d v o v á v.r.

ředitelka družstva

Svaz českých a moravských bytových družstev

Rozdíly mezi družstevním a vlastnickým bydlení

Bytové družstvo

Důraz na **osobní složku** (vlastní bydlení)

Jednodušší správa

(rozhodování nadpoloviční většinou o naprosté většině záležitostí)

Platí se **nájem** zahrnující náklady na správu bytu a provoz domu, splátku anuity, tvorbu dlouhodobé zálohy (fond oprav).

Na schůzi má každý člen **jeden hlas**.

Jednodušší a levnější převod.

Postačuje předložení písemné informace bytovému družstvu. Družstvo může za převod požadovat **poplatek**.

Cena za převod nemusí být nikomu sdělována.

Nehradí se daň z převodu.

Daň z nemovitostí platí družstvo jako vlastník nemovitosti.

Podnájem podléhá souhlasu družstva jako vlastníka bytu (družstvo může požadovat poplatek).

Jakoukoli **rekonstrukci** bytu lze provést jen **s předchozím souhlasem družstva**.

Větší **vliv na osoby bydlících v domě** (možnost vyloučení neplatičů nebo výrazně problematických spolubydlících a jejich následné vystěhování)

Společenství vlastníků

Důraz na **majetkovou složku** (vlastnictví nemovitosti).

Komplikovanější rozhodování o změnách v domě (velikost hlasu podle podílu, vázanost prohlášením, které nelze změnit bez souhlasu dotčených - v řadě případů všech - vlastníků)

Platí **se příspěvky** na správu domu (bytu) a pozemku podle velikosti podílů (bytu), zahrnuje náklady na správu domu a pozemku a tvorbu dlouhodobé zálohy (fond oprav).

Na shromáždění se hlasuje podle **velikosti podílů**.

K převodu nutný **vkład do katastru**.

Nezbytnost úředně **ověřených podpisů**.

Cena za převod se uvádí ve smlouvě, která je veřejně **přístupná** ve sbírce listin katastru nemovitostí.

Hradí se daň z nabytí nemovité věci 4 % (neplatí při prvním převodu z BD na člena)

Daň z nemovitostí platí vlastník jednotky (bytu a garáže).

O pronájmu bytu rozhoduje vlastník sám.

Má ale povinnost osobu nájemce včetně kontaktních údajů **ohlásit společenství vlastníků** (kdokoli z ostatních vlastníků má právo od společenství získat informaci o tom, kdo žije v pronajatém bytě).

Vlastník je povinen oznamovat **stavební práce v bytě**. Zasahuje-li do společných částí (nosné konstrukce, vzhled a tvar domu, společné rozvody), potřebuje **předchozí souhlas SVJ**. O nákladných rekonstrukcích (nad hranici určenou ve stanovách) rozhoduje shromáždění vlastníků.

Prakticky nemožné „zbavit“ se problematického souseda (od 1.7.2020 bude možné soudu **navrhnout prodej bytu** vlastníka, s nímž není soužití možné)

Ochrana osobních údajů

Dobrý den,

dne 04.08.2020, obdrželo SBD Přerov (jako správce osobních údajů) upozornění od Úřadu na ochranu osobních údajů, a to na možné porušení povinností při zpracování osobních údajů –

č.j.: UOOU- 02683/20-4, kdy na nástěnce ve vestibulu bytového domu byl zveřejněn zápis z členské schůze samosprávy a tím byly zpřístupněny osobní údaje subjektu údajů všem návštěvníkům domu.

Podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích plyne, že informační tabule nemá být přístupná vši veřejnosti, ale pouze členům družstva.

Zpřístupňování osobních údajů v dokumentech obsahujících záznamy projednání vnitřních věcí družstva všem návštěvníkům domu je zpracováním osobních údajů nad rámec účelu, pro který byly tyto dokumenty pořízeny.

Kontrolou zápisů z předmětného domu od roku 2018, kdy nabylo účinností Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679, bylo zjištěno, že zveřejněné zápisy obsahovaly osobní údaje nad rámec účelu, pro který byly dokumenty pořízeny, tj. byly zveřejněny jména a příjmení a v jednom případě i výše finanční odměny.

Upozorňujeme předsedy členských samospráv, že zveřejněné zápisy z členské schůze samosprávy, či jiné dokumenty, nesmějí obsahovat žádné osobní údaje.

Osobním údajem se podle § 4 písm. a) zákona 2016/679 s rozumí „jakákoliv informace týkající se určeného nebo určitelného subjektu údajů. Subjekt údajů se považuje za určený nebo určitelný, jestliže ho lze přímo či nepřímo identifikovat zejména na základě čísla, kódu nebo jednoho či více prvků, specifických pro jeho fyzickou, fyziologickou, psychickou, ekonomickou, kulturní nebo sociální identitu.“

Postup:

- o průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, a to v souladu s článkem 65 Stanov, tj. zápis musí obsahovat:
 - datum a místo konání schůze,
 - přijatá usnesení,
 - výsledky hlasování,
 - nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob (nezveřejňovat), pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům (nezveřejňovat).
- V případě zveřejnění zápisu na nástěnce bytového domu, je nezbytně nutné tzv. anonymizovat (začernit či přelepit) všechny osobní údaje (např. jméno a příjmení, výši odměny apod.).**
- Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis (jeho úplné znění) a jeho přílohy k nahlédnutí u předsedy ČS nebo na SBD Přerov u paní Lenky Havlíkové.

Upozornění předsedů samospráv

konání členských schůzí v souvislosti s projednáním technického stavu jednotlivých domů, plán a náklady na údržbu, opravy a investice na r. 2021 a rozpočet /úhrada záloh/

Upozorňujeme všechny předsedy samospráv, **že ve dnech 19.10. - 26.10. 2020** budou probíhat podzimní porady předsedů, kde bude projednáván kromě technického stavu jednotlivých domů i plán a náklady na údržbu, opravy a investice na r. 2021 a rozpočet (úhrada záloh) předpokládaných nákladů na rok 2021.

V této souvislosti se na Vás obracíme s žádostí, abyste tyto záležitosti projednali na členských schůzích nájemců, které by měly proběhnout nejpozději do konce října, začátku listopadu 2020 a zápis z této schůze včetně prezenční listiny a pozvánky na danou členskou schůzi zašlete prosím obratem (viz přiložený formulář ke konání členské schůze) na e-mail:

havlikova@sbdprerov.cz nebo na adresu:

Stavební bytové družstvo, Přerov, Kratochvílova 128/41.

Přítomní vlastníci - nečlenové, pokud se uvedených členských schůzí účastní, jsou vedeni jako hosté, jejich hlasy se nesčítají s hlasy nájemců.

Pro pověřené správce rovněž zasíláme formuláře ke konání schůze společenství vlastníků (členská schůze a schůze vlastníků), na nichž mají přítomní vlastníci hlasovací právo - hlasují svým spoluvlastnickým podílem.

Na požádání jsme schopni předsedům samospráv i pověřeným správcům vytisknout nebo zaslat e-mailem pro potřebu členské schůze i schůze společenství vlastníků (členská schůze a schůze vlastníků) prezenční listinu všech bydlících v domě s označením vlastníků bytů.

V souvislosti s konáním členských schůzí na domech, kdy členská schůze je jedním z orgánů družstva, bychom chtěli připomenout

čl.65 odst. 1,2 a čl. 82 odst. 1, Stanov SBD Přerov,

čl. 65, odst. 1/ o průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání schůze
- b) přijatá usnesení
- c) výsledky hlasování
- d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování

odst. 2/ přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům, pokud to není v rozporu s jinými právními předpisy.

čl. 82, odst. 1/ členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.

Jaroslava L u d v o v á v.r.
ředitelka družstva

Stavební bytové družstvo, Přerov, Kratochvílova 41

Zápis z členské schůze samosprávy

Datum konání: _____ Samospráva číslo: _____ středisko: _____
Adresa: _____

Účast: _____
celkový počet bytů v domě: _____
Zástupce SBD: _____ z toho počet nájemců ČS: _____ přítomno: _____ tj. _____ %
počet přítomných vlastníků (hosté): _____

Zapsal: _____ nižší než 50 %: jednáno po 15 minutách
Ověřil: _____ ano - ne

Program:

Průběh jednání:

Usnesení (členská schůze schvaluje):

Hlasování o usnesení: _____ Pro: _____ Proti: _____ Zdržel se: _____

podpis a razítko samosprávy

Zápis

Ze schůze společenství vlastníků /členské schůze a schůze vlastníků/ domu

v....., konané dne.....

vhodin

Přítomni: dle prezenční listiny

Členská schůze:

Počet členů (nájemců) samosprávy:

Přítomno:

tj. %

jednáno po 15 minutách ano-ne

Vlastníci:

Celkový počet vlastníků:

Přítomno:

tj. %

(sečteny spoluvlastnické podíly přítomných vlastníků)

Celkem přítomno% vlastníků /včetně podílu SBD/, schůze tedy

je - není usnášení schopná.

Za vlastníka SBD Přerov na schůzi společenství vlastníků hlasuje pověřený zmocněnec správce

Program:

Průběh jednání:

Usnesení:

hlasování - nájemci /počet hlasů/:

pro: proti: zdržel se:

hlasování - vlastníci / hlasování v %/

pro: % proti: % zdržel se: %

Zapsal:.....
pověřený zmocněnec správce