

O b s a h Informátoru č. 1/16

- Pozvánka na jarní porady předsedů samospráv**

- Informace pro výbory samospráv**

- Změny v rozúčtování tepla**

- Směrnice č. 4/2015 představenstva SBD Přerov, která v návaznosti na legislativní předpisy řeší rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro bytové jednotky a nebytové prostory v domech s centrální dodávkou tepla a teplé vody a rozúčtování spotřeby studené vody**

- Plány oprav a tvorba dlouhodobé přijaté zálohy**

- Předpis nájemného družstevníků a úhrny měsíčních záloh vlastníků vs. dotované úroky**

V Přerově, březen 2016

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

Mgr. Drahomíra D u č á k o v á v.r.
člen představenstva družstva

Pozvánka na jarní porady předsedů samospráv

Představenstvo Stavebního bytového družstva Přeřov, spolu s vedením družstva svolává pracovní porady předsedů samospráv.

Porady se budou konat:

Dne 25.4.2016 pro samosprávy: 1,3,5,8,9,12,15,16,18,20,21,22,30,31,32,33,34,35
36,37,38,39,41,43,44,45,47,48,49,51,52,54,55,
57,58,59,60,61,64,68,69,70,74,99,100,101,102,106
107,108,109,110,111

místo konání: Přeřov, Kratochvílova 43, velká zasedací místnost SBD (II.patro),
v 16.00 hodin

Dne 26.4.2016 pro samosprávy: 112,113,114,117,118,120,121,122,123,124,125
126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,137,
138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,150
151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,
162,163,167,168,169,170,171,172,173,174

místo konání: Přeřov, Kratochvílova 43, velká zasedací místnost SBD (II.patro),
v 16.00 hodin

Dne 27.4.2016 pro samosprávy: 175,176,180,181,182,183,184,185,186,187,188
189,190,191,192,193,194,197,198,199,201,202
203,204,206,207,208,209,210,211,212,214
215,216,217,218,219,223,224,225,226,227
228,229,230,231,232,235,,237,238,239

místo konání: Přeřov, Kratochvílova 43, velká zasedací místnost SBD (II. patro),
v 16.00 hodin

Dne 28.4.2016 pro samosprávy: 56,76,77,78,80,105,119,164,165,166,177
178,179,195,196

místo konání: Lipník n/Beč., Katolický dům Nadsklepí, I. poschodí,
v 16.00 hodin

Dne 2.5.2016 pro samosprávy garáží: 65/730, 81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,92
136,222,233/728,234/729,236/727

místo konání: Přeřov, Kratochvílova 41, malá zasedací místnost SBD
(I. poschodí) **v 16.00 hodin**

Děkujeme všem za účast

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

Informace pro výbory samospráv

V návaznosti na nový občanský zákoník /zák. č. 89/2012 Sb./ a zákon o obchodních společnostech a družstvech /zák. č. 90/2012 Sb./ byla schůzí shromáždění delegátů našeho SBD dne 4. 12. 2013 přijata změna stanov družstva.

Podle čl. 60 odst. 1 těchto stanov je funkční období všech orgánů družstva 5 let a končí všem členům téhož orgánu stejně.

Toto ustanovení se týká také funkčního období výborů samospráv.

V letošním roce by tedy **na všech samosprávách našeho SBD** měly proběhnout členské schůze, na kterých budou zvoleny nové výbory samospráv na pětileté funkční období /nebo budou opětovně zvoleni stávající členové/. Připomínáme, že podle čl. 86 stanov SBD má výbor samosprávy 3 – 7 členů, výbor se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Podle čl. 87 stanov SBD si výbor ze svého středu zvolí předsedu a místopředsedu.

Pětileté funkční období se týká také **delegátů samospráv** pro schůzi shromáždění delegátů. Proto je třeba, aby na stejné členské schůzi, která bude volit nový výbor samosprávy, byl zvolen i delegát.

Doporučujeme tedy všem našim samosprávám a jejich funkcionářům, aby po shromáždění delegátů /které proběhne 1. 6. 2016 za účasti stávajících delegátů/ svolali na svých domech členské schůze, na kterých podají informace z výše uvedených jednání a zároveň provedou volbu nového výboru samosprávy a nového delegáta /nebo potvrdí volbu stávajícího výboru samosprávy, příp. stávajícího delegáta na další pětileté funkční období/.

Spolu s volbou členů výboru samosprávy by mělo být rozhodnuto i o **výši případných ročních odměn výboru ze zdrojů domu pro nadcházející funkční období**. Tímto opatřením se předejde každoroční povinnosti vždy znova schvalovat výši odměn.

Pokud by k volbě delegáta na členské schůzi samosprávy došlo ještě před schůzí shromáždění delegátů, tj. před 1. 6. 2016, bude tento delegát zván na schůzi shromáždění delegátů až pro další funkční období.

Abyste měli ke dni konání Vaší členské schůze **přesné informace**, kdo je členem - nájemcem daného bytu a kdo je vlastníkem – nečlenem či vlastníkem - členem družstva, vyžádejte si vždy u pracovnice družstva p. Lenky Havlíkové /tel. 581 706 614/ **výtisk prezenční listiny**.

Jen tak budete mít jistotu, že se při prezenci a sčítání hlasů nedopustíte chyby.

Volba nového výboru samosprávy **se netýká** těch samospráv, které mají ve smyslu čl. 87 odst. 5 stanov SBD představenstvem družstva **určeného pověřeného pracovníka /správce/**. Tyto samosprávy budou na svých členských schůzích volit **jen delegáta** pro schůzi shromáždění delegátů.

Vaše dotazy nebo připomínky k této problematice je připravena s Vámi telefonicky nebo osobně konzultovat p. Lenka Havlíková, pracovnice organizačního úseku, určená pro styk s členskými samosprávami.

Jaroslava L u d v o v á v.r.
vedoucí organizačního úseku

Změny v rozúčtování tepla

Dne 16.10.2015 vstoupila v platnost Vyhláška č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Tato vyhláška nabyla účinnosti dnem 1.1.2016 a tímto termínem nahrazuje předchozí vyhlášku č. 372/2001 Sb.

Z uvedeného vyplývá, že rozúčtování nákladů na vytápění a teplou vodu za rok 2015 bude provedeno ještě dle pravidel uvedených ve Vyhlášce č. 372/2001 Sb.

V návaznosti na tyto nové legislativní předpisy představenstvo našeho družstva dne 8.12.2015 schválilo novou Směrnicí č. 4/2015, která řeší rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro bytové jednotky a nebytové prostory v domech s centrální dodávkou tepla a teplé vody a rozúčtování spotřeby studené vody. Nová směrnice ruší Směrnicí představenstva družstva č. 1/2002 a Směrnicí představenstva družstva č. 2/2002.

Nejdůležitější změny oproti předchozí vyhlášce jsou následující:

1. základní složka a spotřební složka nákladů v zúčtovací jednotce (v domě)
Základní složka nákladů na vytápění činí 30% až 50%, spotřební 50% až 70%.
V předchozí vyhlášce činila základní složka 40% až 50%, spotřební 50% až 60%.
Směrnice představenstva družstva č. 4/2015 zachovává shodnou výši poměru základní a spotřební složky nákladů jako předchozí směrnice ve výši 50/50. Případnou změnu tohoto poměru v rámci rozmezí uvedeného ve vyhlášce je možné změnit v daném domě schválením na schůzi (členské a vlastníků).
2. limitní hodnoty nákladů na vytápění vztažené na 1 m² započitatelné podlahové plochy jsou nyní **-20% až +100% od průměru** tj. rozmezí 80% až 200%. V předchozí vyhlášce byly limity **-40% až +40% od průměru**, tj. 60% až 140%.

Průměrný náklad na vytápění v zúčtovací jednotce - v domě je podílem celkových nákladů na otop (vyfakturovaný dodavatelem tepla) a součtem započitatelných podlahových ploch všech bytů a nebytových prostor.

Průměrný náklad v domě (Kč/m²) = celkový náklad (Kč) / součet podlahových ploch (m²)

Průměrný náklad na vytápění konkrétního bytu o dané ploše je součinem průměrného nákladu v domě a započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu.

Průměrný náklad v bytě o dané podlahové ploše (Kč) =

průměrný náklad v domě (Kč/m²) x podlahová plocha bytu (m²)

Příklad výpočtu povolených limitů nákladů pro byt o dané podlahové ploše:
průměrný náklad v domě na 1 m² = 200,- Kč, podlahová plocha bytu = 50 m²
průměrný náklad na byt: 200 (Kč/m²) x 50 (m²) = 10.000,- Kč

Povolené limity nákladů na vytápění **dle Vyhlášky č. 372/2001 Sb.:**
-40 až +40% od průměru: **min. náklad 6.000,- Kč, max. náklad 14.000,- Kč**
tj. rozdíl v nákladech na byt o dané podlahové ploše až 8. tisíc Kč.

Nové povolené limity nákladů na vytápění **dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb.:**
-20 až +100% od průměru: **min. náklad 8.000,- Kč, max. náklad 20.000,- Kč**
tj. rozdíl v nákladech na byt o dané podlahové ploše až 12. tisíc Kč.

V bytech, kde maximálně šetří a jejich náklady byly dle původní vyhlášky vyúčtovány na spodní limitní hranici 60%, budou náklady dle nové vyhlášky o +20% vyšší, tj. na spodním limitu ve výši 80%.

V bytech, kde se topí hodně a jejich náklady byly dle původní vyhlášky při vyúčtování upraveny směrem dolů na horní limitní hranici 140%, je pravděpodobné, že jejich náklady dle nové vyhlášky se mohou zvýšit až o +60%, tj. na hranici 200%. Proto doporučujeme uživatelům bytů, kterým nebyly upraveny zálohy ze strany družstva na přelomu roku 2015 a 2016 a kteří velmi šetří, i těm, kteří topí hodně, aby na naší účtárně požádali o úpravu záloh na teplo a předešli tak případným nedoplatkům při ročním vyúčtování služeb právě probíhajícího zúčtovacího období roku 2016.

3. Změna hodnoty navýšení spotřební složky

Neumožní-li příjemce služeb instalaci přístrojů pro registraci tepla, 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 připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky (domu). Tuto část nově upravuje zákon č. 67/2013 Sb., ve znění zákona č. 104/2015 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Dle předchozí vyhlášky činilo toto navýšení 1,6 násobek spotřební složky.

U rozúčtování nákladů na teplou vodu nedochází k zásadním změnám.

Mění se způsob rozdělení nákladů za službu rozúčtování nákladů na vytápění na jednotlivé byty. Na základě ustanovení nového Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., § 1180, odst. 2 a Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., § 17, písm. b) budou náklady na tuto službu počínaje vyúčtováním za rok 2015 rozdělovány na byty stejným dílem. Doposud byly náklady na tuto službu rozdělovány podle počtu přístrojů ITN v jednotlivých bytech.

Jiří Vondra v.r.
vedoucí tepelný technik

Směrnice č. 4/2015

představenstva Stavebního bytového družstva Přerov, která v návaznosti na legislativní předpisy řeší rozúčtování **nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro bytové jednotky a nebytové prostory** v domech s centrální dodávkou tepla a teplé vody

a rozúčtování spotřeby studené vody

Dne 8.12.2015 přijalo představenstvo Stavebního bytového družstva na svém zasedání tuto směrnici k rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro bytové jednotky a nebytové prostory v domech s centrální dodávkou tepla a teplé vody a rozúčtování spotřeby studené vody pro bytové jednotky a nebytové a prostory:

Čl. I

Preambule

Rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro bytové jednotky a nebytové prostory v domech s centrální dodávkou tepla a teplé vody se provádí dle zákona č. 67/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, a jeho prováděcí vyhlášky č. 269/2015 Sb. Tato směrnice dále upravuje způsob stanovení spotřeb studené vody na bytové jednotky a nebytové prostory.

Čl. 2

Stanovení zúčtovacího období

Zúčtovací období se stanovuje od 1. ledna do 31. prosince běžného kalendářního roku.

Čl. 3

Určení výše základní a spotřební složky nákladů pro vytápění

Výše základní složky nákladů na vytápění se stanovuje ve výši 50%, zbytek nákladů tvoří spotřební složku.

Odchylnou výši základní složky od hodnoty uvedené v této směrnici, avšak v rozmezí daném platnou legislativou, je možné změnit v zúčtovací jednotce schválením na členské schůzi samosprávy a na schůzi vlastníků jednotek.

Čl. 4

Stanovení množství tepla na ohřev vody při společném měření množství tepla na vytápění a teplou vodu

V případě, kdy množství tepla na přípravu teplé vody není měřeno samostatným měřidlem ve zdroji tepelné energie (kotelně, VST, OPS, DPS) umístěném v zúčtovací jednotce, stanoví se množství paliva na její přípravu podle spotřeby mimo otopné období. Není-li tento údaj dostupný, použije se vzájemný podíl spotřeby tepelné energie na přípravu teplé vody 40 % a na vytápění 60 %.

Čl. 5

Stanovení spotřeby studené vody měřené poměrovými měřidly

V případě, že jsou v bytech a nebytových prostorách instalována poměrová měřidla studené vody, je spotřeba studené vody stanovena na základě hodnot naměřených na jednotlivých měřidlech za zúčtovací období.

Čl. 6

Stanovení spotřeby studené vody v případě, kdy v zúčtovací jednotce - domě nejsou instalována poměrová měřidla

V případě, kdy v zúčtovací jednotce (ve všech bytových jednotkách a nebytových prostorách domu) nejsou instalována poměrová měřidla, stanoví se spotřeba u příjemců služeb podle průměrného počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb a počtu dnů zúčtovacího období.

Čl. 7

Stanovení spotřeby studené vody neumožní-li příjemce služeb instalaci poměrového měřidla

V případě, kdy v bytě nebo nebytovém prostoru neumožní příjemce služeb instalaci poměrového měřidla na studenou vodu, stanoví se spotřeba studené vody za zúčtovací období pomocí „směrných čísel roční spotřeby vody“ dle platné legislativy.

Čl. 8

Stanovení spotřeby studené vody při změně příjemce služeb, nejsou-li známy odečty hodnot na vodoměrech

Dojde-li ke změně příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období a nejsou-li známy odečty naměřených hodnot na poměrových měřidlech studené vody k termínu změny, spotřeba studené vody se stanoví podle průměrného počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb a počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového příjemce služeb (osoboměsíce), nedohodnou-li se původní a nový příjemce služeb jinak.

Čl. 9

Stanovení spotřeby studené vody nejsou-li známy odečty na poměrových měřidlech na konci zúčtovacího období nebo při jejich poruše

Pokud nejsou známy odečty na poměrových měřidlech studené vody v bytě nebo nebytovém prostoru na konci zúčtovacího období nebo dojde-li v průběhu zúčtovacího období k poruše na poměrovém měřidle, bude spotřeba studené vody za zúčtovací období stanovena na základě naměřených hodnot z předchozích dvou zúčtovacích období.

Čl. 10

Stanovení spotřeby studené nebo teplé vody při poruše poměrového měřidla a současně při změně příjemců služeb

Pokud dojde v průběhu zúčtovacího období v bytě nebo nebytovém prostoru k poruše na poměrovém měřidle studené nebo teplé vody a současně dojde ke změně příjemce služeb během zúčtovacího období, bude spotřeba za zúčtovací období stanovena pro původního příjemce služeb na základě naměřených hodnot z předchozích dvou zúčtovacích období a pro nového příjemce služeb dle směrných čísel vody, nedohodnou-li se původní a nový příjemce služeb jinak.

Čl. 11

Ostatní

Ostatní náležitosti neupravené touto směrnicí se řídí platnou legislativou pro dané zúčtovací období.

Čl. 12

Zrušovací ustanovení

Směrnice č. 1/2002 a směrnice č. 2/2002 se ruší ke dni 31.12.2015

Čl. 13

Účinnost

Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 01.01.2016.

V Přerově dne 8.12.2015

JUDr.Otakar Šiška v.r.
předseda družstva

JUDr. Petr Dutko v.r.
místopředseda družstva

Plány oprav a tvorba dlouhodobé přijaté zálohy

Přestože hlavním místem, kde se vytváří plány oprav, a kde se rozhoduje o případných úpravách výše tvorby dlouhodobých přijatých záloh (DPZ), jsou až podzimní porady, jistě nebude od věci připomenout si základní momenty, kterými bychom se měli řídit.

1. **Plán oprav a prací na domě by měl být aktualizován (doplňován, rozšiřován) každým rokem.** A to i tehdy, když by mělo být výsledkem jednání „pouhé“ rozhodnutí o běžných úkonech, jako jsou revize plynu, hasicích zařízení, hromosvodů apod.. Tato aktualizace je potřebná zejména s ohledem na určení odpovídající výše tvorby DPZ v dalším období.
2. **Plánují se nejenom práce pro stávající, anebo bezprostředně následující rok, ale i práce, s nimiž se počítá v letech dalších, a to například až pro období pěti let.** Schvalování rozpočtově náročných akcí bez dostatečného časového předstihu vede buď k vysokým nárokům na jednorázové dotvoření zdrojů, anebo k nutnosti využít bankovních úvěrových zdrojů, což může pro některé z družstevníků a vlastníků představovat nepřijatelný krok.
3. **Tvorba DPZ by měla odpovídat schválenému plánu oprav.** Měla by být tudíž taková, aby s přiměřenou rezervou zabezpečila dostatek zdrojů na plánované akce. Správná není ani nedostatečná tvorba vědomě se odkazující na budoucí přijetí úvěru, avšak ani taková tvorba, která je i po započítání přiměřené rezervy neúměrně vysoká.

Zodpovědné plánování oprav a nastavování tomu odpovídající tvorby DPZ je základním předpokladem zdravého hospodaření domů a tím i předpokladem spokojenosti jejich obyvatel s kvalitou bydlení. Pro dosažení těchto cílů můžete počítat s plnou podporou pracovníků našeho družstva.

Ing. Rostislav Zacpal v.r.
Vedoucí ekonomického úseku SBD Přerov

Předpisy nájemného družstevníků a Úhrny měsíčních záloh vlastníků vs. dotované úroky

Velká část našich domů v minulosti využila možnosti financovat prováděné rekonstrukce bankovními úvěry. V těchto případech se k využití úvěrů vždy připojila většina družstevníků i vlastníků na domech (dále jen účastníci na úvěru).

Zdroje na příslušné splátky peněžním ústavům jsou vytvářeny v rámci samostatné položky Předpisu nájemného, resp. Úhrnu záloh, a to položky „Splátka úvěru“, původně vyčleněné ze základní tvorby dlouhodobé přijaté zálohy (dále jen DPZ). S tímto vyčleněním souviselo nejenom snížení běžné tvorby

DPZ u účastníků na úvěru, ale v zájmu zachování jednotné tvorby DPZ i snížení tvorby DPZ u těch, kteří svůj podíl na nákladech rekonstrukce vyrovnali jednorázovou splátkou.

Zamyšlenou jednotnost tvorby však narušily dotace, kterými stát prostřednictvím Českomoravské záruční a rozvojové banky přispívá na úroky placené komerčním bankám. V praxi to znamená, že splátku úvěru hradí účastníci úvěru v rámci Předpisu nájemného (resp. v Úhrnu záloh u vlastníků) a úrok je financován z větší, či z menší části z inkasovaných dotací. **Díky tomu prostředky vybírané na platbu úroku Předpisem nájemného (resp. Úhrnem záloh) účastníkům úvěru zůstávají a navyšují tak zůstatek DPZ.**

Výše uvedený postup je spravedlivý (na dotacích participují pouze účastníci na úvěru), **leč vedoucí k nestejným individuálním zůstatkům DPZ.** To pak v případě vlastníků (rozhodující většina bytů nepodílejících se na úvěrech jsou vlastnické) může v budoucnu vést k potížím při financování dalších oprav a údržby.

V zájmu předcházení rozdílnosti v tvorbě DPZ způsobené inkasem dotací a jejich připsováním ve prospěch účastníků na úvěru **budeme ve všech domech postupně převádět dotovanou část úroků z položky „Splátka úvěru“ do položky „Dlouhodobá záloha pro opravy a údržbu bytového fondu“** (u nájemců), resp. „Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu“ (u vlastníků). **Toto opatření** sice ještě nebude znamenat konec v rozevírání nůžek mezi tvorbou DPZ účastníků na úvěru (tj. většinou domu) a ostatními (měsíční platby na domech to nezmění), ale **zpřehlední současnou reálnou výši tvorby DPZ** u každého družstevníka a vlastníka. **Domy potom na svých členských schůzích a schůzích vlastníků jednotek mohou snáze rozhodnout o výši tvorby DPZ** s ohledem na plány chystaných oprav a rekonstrukce domů.

Ing. Rostislav Zaccal v.r.
Vedoucí ekonomického úseku SBD Přerov

