



Na Valech 176, 537 01 Chrudim II

ZPRAVODAJ

č. 1/2014

**ČERVEN 2013 - Určeno pro potřebu samospráv, jejich členů,
pro potřebu společenství vlastníků ve správě družstva a
jejich členů**

(Ustanovení vyplývající z těchto vztahů se použijí přiměřeně)

Obsah:

1. Informace ÚOČV

Shromáždění delegátů - volby orgánů družstva
Usnesení ze shromáždění delegátů
Informace pro SVJ
Povinnost SVJ doplnění údajů ve veřejném rejstříku

2. Informace EÚ

Faktury SVJ a samospráv
SVJ – předávání dokladů

3. Informace PTÚ

Povinnosti SVJ a bytových domů
Zelená úsporám zatím jen pro rodinné domy
Podklady pro technický úsek – SVJ
Poměrové měřiče tepla

Za obsah zveřejněných příspěvků odpovídají jejich autoři

Shromáždění delegátů

Dne 17.4.2014 se uskutečnilo shromáždění delegátů. Tohoto shromáždění delegátů se zúčastnilo 88,8% nově zvolených delegátů. Předseda představenstva podal zprávu o činnosti za uplynulé volební období – viz příloha č.1. Na tomto jednání proběhla volba členů představenstva a kontrolní komise.

Nově zvolení členové představenstva:

MGR. ŠEVČÍK ONDŘEJ – předseda představenstva

KALOUSEK VÍTĚZSLAV – místopředseda představenstva

ING. BÁŠA MILAN

BUNCOVÁ BLANKA

HRSTKOVÁ DANUŠE

KLEPRLÍKOVÁ EVA

LANGR TOMÁŠ

Nově zvolení členové kontrolní komise:

ING. BAJGAR JAN – předseda kontrolní komise

SVOBODOVÁ VĚRA – místopředseda kontrolní komise

ING. KOPECKÝ MILOŠ

U S N E S E N Í

ze shromáždění delegátů konaného dne 17.4.2014

Shromáždění delegátů

A/ Schvaluje:

1. Zprávu o činnosti představenstva za uplynulé volební období
2. Zprávu o činnosti kontrolní komise za uplynulé volební období
3. Zprávu o výsledku hospodaření za rok 2013
4. Návrh na rozdělení zisku
5. Návrh plánu na rok 2014
6. Jednací řád
7. Volební řád
8. Směrnici o odměňování členů orgánů SBD Chrudim
9. Smlouvy o výkonu funkce členů orgánů SBD Chrudim

B/ Bere na vědomí:

1. Zprávu mandátové komise
2. Zprávu o výsledku auditu
3. Zprávu volební komise o výsledcích voleb
4. Stanovisko kontrolní komise k výsledku hospodaření za rok 2013 a k plánu na rok 2014

C/ Ukládá:

Představenstvu a vedení správy:

1. Zveřejnit usnesení ze shromáždění delegátů a nově zvolené členy představenstva a kontrolní komise na webových stránkách družstva a v nejbližším vydání Zpravodaje SBD Chrudim.
2. Zajistit zápis ve Veřejném rejstříku nově zvolených orgánů.

*Kleprlíková Eva
ved. ÚOČV, 462 111 816, 724 560 474*

Informace pro SVJ

K dnešnímu dni představenstvo zpracovalo návrh Stanov pro SVJ dle NOZ. Všem stávajícím i nově vzniklým SVJ bude návrh zaslán do 30.6.2014 s dalšími informacemi.

NOZ ukládá společenstvím vlastníků **přizpůsobit text stanov novým předpisům do tří let ode dne účinnosti NOZ, tj. do 1. 1. 2017.**

V případě, že nebude novým předpisům odpovídat název společenství (**nebude v názvu obsahovat slova "společenství vlastníků"**) **budou SVJ povinna změnit název formou změny stanov do dvou let od účinnosti NOZ, tj do 1. 1. 2016.**

SVJ, která vznikla do 31. 12. 2013 ze zákona, tj. podíl družstva se snížil pod 25%, musí přijmout stanovy SVJ a provést volbu orgánů SVJ. Týká se to těchto domů: Chrudim III, Rooseveltova 780-2, Chroustovice 207, Kameničky 114, Kněžice 75, Proseč 261, Tuněchody 157, Vítanov 115, Vížky 16, Všeradov 14, Zderaz 113, Heřmanův Městec 782-3, Slatiňany 641-642. Na těchto domech svoláme přípravné schůze a následně dohodneme termín ustavující schůze, které se zúčastní notář.

*Kleprlíková Eva
ved. ÚOČV, 462 111 816, 724 560 474*

Povinnost SVJ doplnění údajů

SVJ jakožto osoby zapsané ve veřejném rejstříku (v obchodním rejstříku a rejstříku společenství) jsou povinna uvést do souladu stav zapsaný v rejstříku s požadavky nového zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob (dále jen „ZVR“)

Jestliže zápis neobsahuje některou z povinně zapisovaných skutečností, musí SVJ tento zápis doplnit. Lhůta pro přizpůsobení zápisů platí bez ohledu na lhůtu pro přizpůsobení stanov (pro SVJ je tato lhůta 3-letá).

I. Doplněvané údaje:

a) SVJ jsou povinna doplnit:

- **den vzniku funkce členů statutárního nebo kontrolního orgánu** (tento údaj se dříve nezapisoval); později bude u těchto osob evidován také den zániku jejich funkce
- do sbírky listin založit úplné znění prohlášení vlastníka (§ 1220 odst. 2 NOZ) – **řeší družstvo** a v případě změny vyhotovit a založit vždy též úplné znění

b) SVJ jsou povinna doplnit:

- **název statutárního a kontrolního orgánu (jestliže se kontrolní orgán zřizuje) a počet členů těchto orgánů**
- u všech zapisovaných fyzických osob (členů orgánů BD nebo SVJ) je třeba vedle místa pobytu uvést také bydliště, liší-li se od adresy místa pobytu (v rejstříku se nově evidují „skutečné“ adresy osob)

Podání návrhu na zápis změn v rejstříku spojeno nově i v případě SVJ s povinností uhradit soudní poplatek ve výši 2.000,- Kč.

II. Sankce:

Jestliže SVJ nesplní povinnost přizpůsobit zápisy novým pravidlům, vyzve je k tomu rejstříkový soud. Ve výzvě soud zároveň stanoví dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění povinnosti a s neuposlechnutím výzvy spojuje pořádkovou pokutu.

Pokud Vás rejstříkový soud vyzve k přizpůsobení zápisu, okamžitě se obraťte s touto výzvou na nás nebo notářskou kancelář.

*Kleprlíková Eva
ved. ÚOČV, 462 111 816, 724 560 474*

Faktury SVJ a samospráv

Upozorňujeme všechna Společenství vlastníků, že na fakturách za práci provedenou pro Společenství musí být jako **odběratel uvedeno příslušné SVJ a dodavatel musí fakturu zaslat přímo na SVJ k odsouhlasení.**

Každou fakturu, kterou Společenství obdrží od dodavatele, je třeba opatřit souhlasem s proplacením (razítko + podpisy) a **neprodleně zaslat na SBD Chrudim na odd. fakturace k zaplacení a zaúčtování.**

Neodsouhlasené faktury budou vráceny zpět dodavateli. Žádáme o dodržování zúčtovacího období a splatnosti faktur, případné sankce za pozdní platby budou účtovány k tíži SVJ.

Všechny samosprávy a SVJ musí zasílat na SBD k proplacení a evidenci odsouhlasené a podepsané **veškeré dodavatelské faktury**, týká se i dokladů vystavených na nulovou částku (tj. faktury, kdy byla dodavatelem vystavena záloha přímo ve výši doplatku).

Soňa Kubátová

provozní účtárna, 462 111 813, 702 013 112

SVJ – předávání dokladů

Upozorňujeme zástupce SVJ na povinnost – dle čl. IV. Mandátní smlouvy, předávat správci veškeré informace a doklady týkající se spravované nemovitosti a zvláště bez odkladů odevzdávat do účtárny účetní doklady, které musí být zaneseny do účetnictví. Jedná se zejména o **výpisy z účtů, a to jak z úvěrových, tak i běžných** v případě, že je mají SVJ založeny. Dále pak doklady týkající se úvěrových smluv - jako jsou splátkové kalendáře, příp. doklady týkající se event. dotací (SFŽP apod.).

Marta Popílková

ekonom SBD, 462 111 811, 725 733 310

Povinnosti SVJ a bytových domů

Pro bytové domy a SVJ nastává povinnost zpracovat průkaz energetické náročnosti budov (PENB) .

Bez ohledu na to, zda se v domě prodává nebo pronajímá byt či nebyt. prostor, musí mít bytové domy PENB od určitého data stejně zpracovaný:

Pokud se renovuje více jak 25 % obálky domu od 1.1.2013

1) domy nad 1500 m² musí mít PENB od 1.1.2015

2) domy nad 1000 m² musí mít PENB od 1.1.2017

3) domy do 1000 m² musí mít PENB od 1.1.2019

Povinnost se odvozuje od tzv. energeticky vztažné plochy, která je větší než podlahová plocha bytů. Zjednodušeně jde o zastavěnou plochu x počet vytápěných podlaží (odečítají se sklepy, garáže a jiné nevytápěné prostory).

Povinnosti vlastníka jednotky při prodeji bytu

Vlastník jednotky je povinen při prodeji nebo pronájmu jednotky písemně požádat statutární orgán společenství o energetický průkaz nebo jeho ověřenou kopii.

Pokud vlastníkovi jednotky nebyl na písemné vyžádání předán průkaz, může jej nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé tři roky.

Kdy není průkaz potřeba

Pokud byl na dům vypracován PENB v minulosti, například v souvislosti s jeho zateplením, zůstává v platnosti po dobu 10 let od jeho vydání. Nový průkaz není do té doby potřeba, pokud nebudou realizována další energeticky úsporná opatření.

Provádíme výběrové řízení na množstevní zracování PENB .

Domy, kterých se tato povinnost letos týká, budou o výběru dodavatele do konce července 2014 informováni.

*Severin Jiří
ved. PTÚ, 462 111 802, 724 576 874*

Nová zelená úsporám 2014 - II. výzva Rodinné domy

Kdo má nárok na dotaci ?

V programu Nová zelená úsporám je možné získat podporu na opatření ke snižování energetické náročnosti **stávajících rodinných domů**.

Nadále budeme sledovat a informovat Vás , zda v roce 2015 bude otevřen dotační program Zelená úsporám pro bytové domy a ne jenom pro domy rodinné.

*Severin Jiří
ved. PTÚ, 462 111 802, 724 576 874*

Podklady pro technický úsek - SVJ

Zdůrazňujeme, že veškeré informace a doklady týkající se revizí , kontrol uzavřených smluv atd., je nutné v kopiích dodat na SBD Chrudim.

Všechny podklady můžete zasílat na níže uvedené e-maily:

severin@sbdchrudim.cz ; honzicek@sbdchrudim.cz ; dostalova@sbdchrudim.cz

Zaslanou zálohovou nebo celkovou **fakturu bez razítka a podpisu SVJ** za zhotovené dílo, o kterém nevíme, že se na nemovitosti provádí nebo bylo provedeno, **není možno** bez smlouvy nebo objednávky **proplatit**. Z tohoto důvodu Vás opětovně žádáme o zasílání kopií těchto důležitých dokladů a informací.

*Severin Jiří
ved. PTÚ, 462 111 802, 724 576 874*

Poměrové měřiče tepla

Byl vznesen dotaz na Ministerstvo průmyslu a obchodu ohledně instalace poměrových měřičů tepla .

Odpověď vychází ze zmiňovaného zákona č. 406/2000 Sb. z novely č. 318/2012.

Poměrový měřič či podobné měření bude nutné nainstalovat bez ohledu na to, zda topné těleso má termoregulační ventily či nikoliv. Poměrové měřiče tepla musíte mít nainstalované nejpozději do 1.1.2015. Musím Vás i upozornit, že nedodržení těchto částí zákona se hodnotí jako správní delikt, za který může Státní energetická inspekce udělit pokutu až 200 000 Kč.

Co se týče rozúčtování nákladů na teplo, tak to upravuje vyhláška č. 372/2001 Sb. Zde se uvádí v § 4:

- 1) Náklady na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období rozdělí vlastník na složku základní a spotřební. Základní složka činí 40 % až 50 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku.
- 2) Základní složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti započítatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započítatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.

3) Spotřební složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.

4) Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů hodnotu 40 % oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede vlastník úpravu výpočtové metody.

Instalace a vyúčtování poměrových měřičů tepla provádí :

Ista Česká republika s.r.o. - Praha (bohyslava.sleglova@ista.cz)

Techem, spol. s.r.o. - H.K. (pavel.sedlacek@techem.cz)

Renova, s.r.o. - Solnice (borek@vodomery.cz)

Vipa CZs.r.o. - Liberec (vipa@vipa.cz)

Byttherm - Pardubice (pardubice@byttherm.cz)

*Severin Jiří
ved. PTÚ, 462 111 802, 724 576 874*