



Aktiv s předsedy výborů SVJ ve spoluvlastnictví a správě SBD ŠKODOVÁK konaný dne 28.1.2013



Program aktivu:

1. Zahájení
2. Zpráva o činnosti správce
3. Provozně-technické a ekonomické informace správce pro výbory SVJ
4. Příprava voleb delegátů
5. Vývoj legislativy
6. Diskuze – požadavky předsedů - závěr

2. Zpráva o činnosti správce od posledního shromáždění delegátů

- 2.1 Informace z VSD ze dne 4.6.2012
- 2.2 Informace z volebního SD ze dne 3.10.2012
- 2.3 Vývoj hospodaření družstva za rok 2012
- 2.4 Návrh plánu na rok 2013
- 2.5 Převody bytů a počty spravovaných SVJ
- 2.6 Výhled na další období

2.1 Informace z VSD ze dne 4.6.2012

2.1.1 Hospodářské výsledky družstva za rok 2011 dle auditovaných výsledků v tis. Kč

středisko	správa	nebytové prostory	fotovolt. elektr.	údržba	celkem
plán	40	1 098	97	20	1 255
skutečnost	949	1 351	242	282	2 824

2.1.2 Ostatní ekonomické ukazatele za rok 2011

- Zůstatek DZOI všech SVJ bez právní subjektivity byl podle auditovaných výsledků k 31.12.2011 87 965 tis. Kč.

- Průměrný měsíční příspěvek do DZOI činil k:

31.12.2007	17,30 Kč/m ²
30.12.2008	18,85 Kč/m ²
31.12.2009	19,78 Kč/m ²
31.12.2010	22,30 Kč/m ²
31.12.2011	22,76 Kč/m ²

Aktuální tvorba DZOI **22,89 Kč/m²**

2.1.3 Vývoj tvorby fondu oprav

rok	0 – 5 Kč/m ²	5 - 10 Kč/m ²	10 – 15 Kč/m ²	15 – 20 Kč/m ²	20 – 25 Kč/m ²	25 – 30 Kč/m ²	30-35 Kč/m ²	nad 35 Kč/m ²
2008	6	36	66	105	101	54	15	3
2009	8	19	62	83	88	111	22	3
2010	10	17	49	73	95	113	38	5
2011	9	14	48	59	96	130	41	5
2012	10	15	44	55	100	133	43	4

2.1.4 Odsouhlasený návrh plánu družstva na rok 2012 v tis. Kč

středisko	správa	nebytové prostory	fotovolt. elektrárna	Údržba	Celkem
plán	100	1 525	147	29	1 801

2.2 Informace z volebního SD ze dne 3.10.2012

2.2.1 Zvolení členové představenstva na období 10/2012 – 10/2017

Předseda:	Ing. Jaroslav Čejka
Místopředseda:	Ing. František Krátký
Místopředseda:	p. Jan Mečl
Člen:	Mgr. Eva Maříková
Člen:	Mgr. Hana Ulčová
Člen:	Ing. Radomír Landa
Člen:	Ing. Jan Vysloužil
Člen:	Ing. Pavel Kovařík
Člen:	Ing. Jan Pěnkava

**Náhradníci: Ing. Václav Kapsa, Ing. Květoslav Schmiedhuber,
Ing. Karel Altman**

2.2.2 Zvolení členové kontrolní komise na období 10/2012 – 10/2017

Předseda: **Ing. Běla Trnková**
Místopředseda: **p. Otakar Šrámek**
Člen: **p. Martin Horváth**
Člen: **p. Karel Trefný**

Náhradníci: **Ing. Václav Blecha, p. Jiří Kaňok**

2.3 Vývoj hospodaření družstva za rok 2012

2.3.1 Vývoj hospodaření za rok 2012

- Podle operativních výsledků lze očekávat, že plán roku 2012 ve výši 1 801 tis. Kč bude překročen, a to všemi provozními středisky
- V absolutním vyjádření je velmi pravděpodobné, že konečný hospodářský výsledek bude vyšší o cca 1mil. Kč

2.3.2 Očekávané splnění plánu družstva za rok 2012 v tis. Kč

středisko	správa	nebytové prostory	fotovotl. elektrárna	údržba	celkem
plán	100	1 525	147	29	1 801
očekávaná skutečnost	550	1 750	265 *	150	2 715

- Zhodnocení investice o cca 5,3 % p.a.
- Od připojení vyrobena el. za více než 1,5 mil. Kč

2.4 Návrh plánu na rok 2013

2.4.1 Výchozí podmínky 1. návrhu:

- **přírůstek spotřebitelských cen do 2,5 %**
- **průměrné úročení depozit do 2% p.a.**
- **počet ustavených SVJ s právní subjektivitou cca 350**
- **pronájmy NP na stávající úrovni**
- **poplatek za výkon správy dlouhodobě v nezměněné výši 130 Kč vč. 21% DPH**
- **Průměrný zůstatek disponibilních zdrojů 160-190 mil. Kč**

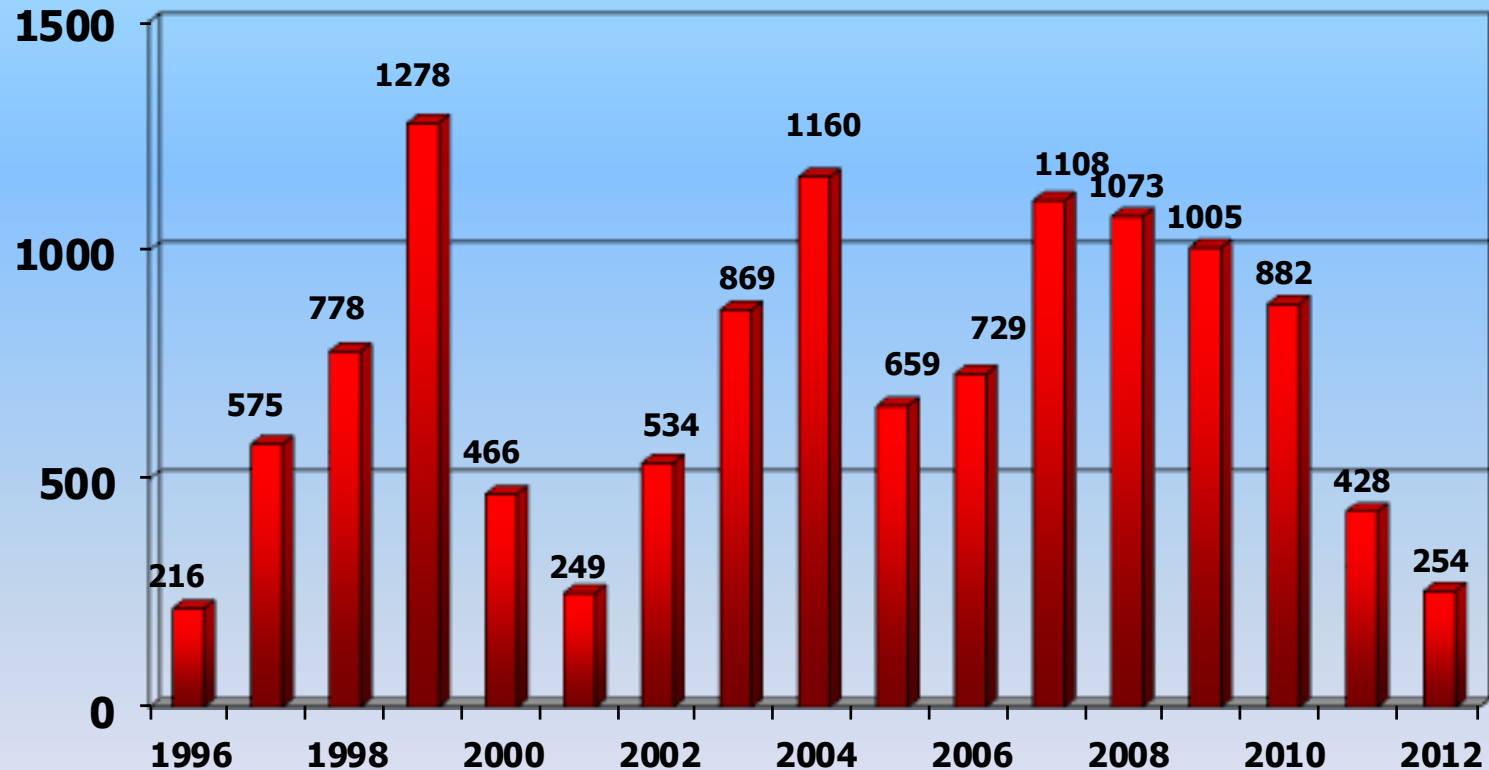
2.4.2 První návrh hospodářsko-finančního plánu družstva na rok 2013 v tis. Kč - sestavení

středisko	správa	nebytové prostory	fotovolt. elektrárna	údržba	celkem
plán	55	1 465	190	20	1 730

Pozn. Návrh odsouhlasen na 6. schůzi představenstva konané dne 15.1.2013, přípravné práce zahájeny již na podzim 2012.

2.5.1 Vývoj převodů jednotek do vlastnictví

za období 1996 – 2012

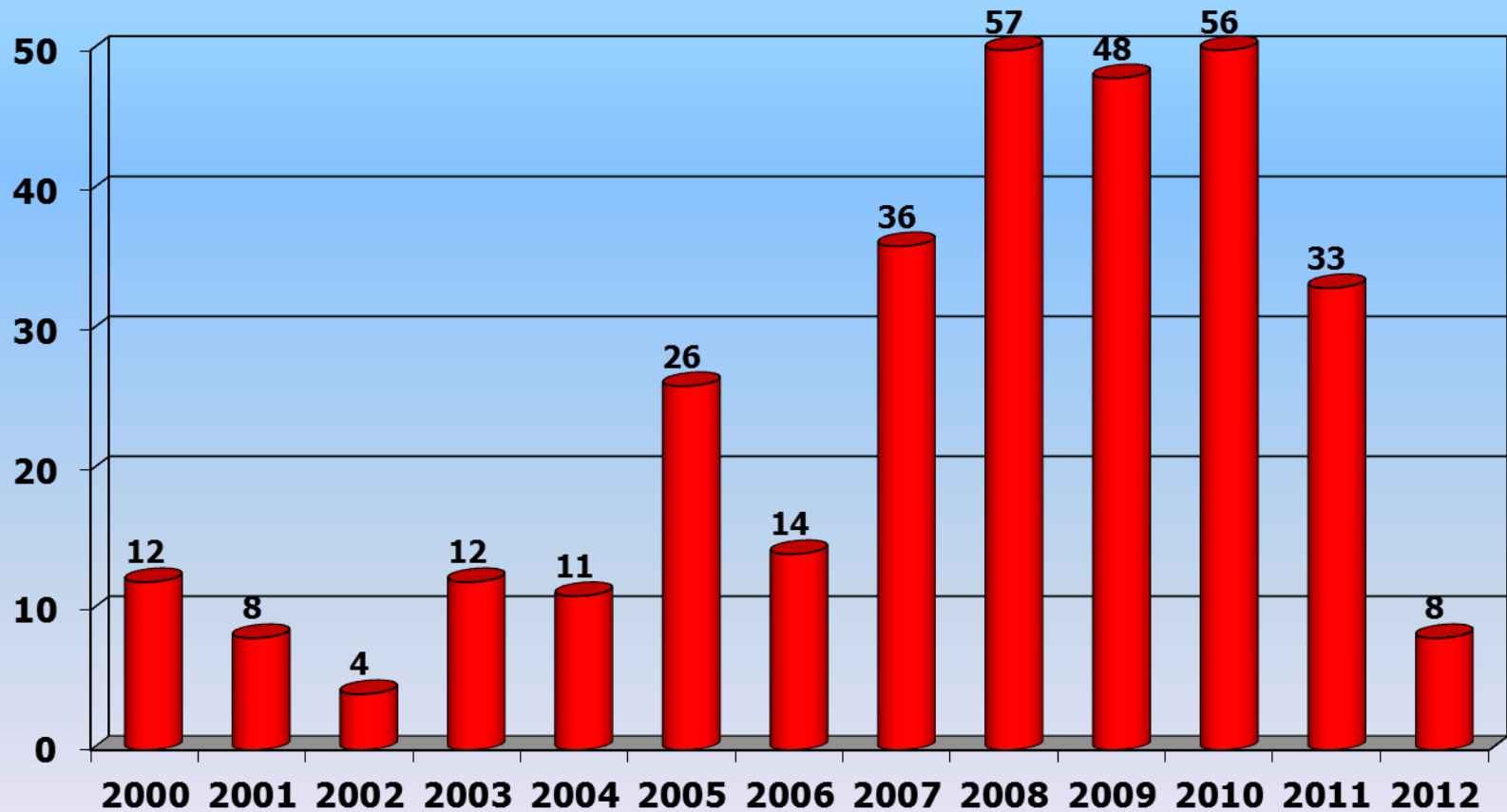


2.5.2 Převody bytů do vlastnictví, souhrnná čísla:

- aktuální počet členů je **12 559**
- za rok 2012 uzavřeno dalších **254** smluv o převodu
- Od roku 1996 dosud uzavřeno celkem **12 291** platných smluv o převodu jednotky do vlastnictví (byty + garáže)
- Celkový počet bytů ve správě družstva **13 566**
- z toho původně družstevních **12 720**
- přijatých do správy **918** (32 SVJ)
- z celkového počtu původně družstevních bytů je:

družstevních	1 497	tj. 11,8 %
ve vlastnictví	11 223	tj. 88,2 %

2.5.3 Přehled počtu vzniklých a nově přijatých SVJ do správy za období 2000-2012



2.6.1 Výhled na další období

- v roce 2013 nadále platí předpoklad zpomalení tempa vzniku nových SVJ
- 3 důvody zpomalení - vyšší nesplacené investiční úvěry ve zbývajících lokalitách (Vinice, Lochotín)
 - prodloužení zákonného termínu převodů až do 31.12.2020
 - změna dotačních titulů
- V roce 2014 dojde ke skokovému vzniku společenství s právní subjektivitou z důvodu změny legislativy (nový Občanský zákoník)
- **Z SBD Škodovák se stane správce cizího majetku**

2.6.2 Výhled na další období

- Reálný předpoklad nárůstu počtu dlužníků z důvodu pokračujících problémů ekonomiky ČR
- Hrozba nárůstu osobních bankrotů a odpisů nedobytných pohledávek (velký problém pro SVJ s právní subjektivitou)
- Setrvalý stav minimálních úrokových sazeb u vkladů ⇒
 1. tlak na hledání jiných výnosových zdrojů (pronájem uvolněných kanceláří, fotovoltaika, investice do bytů, pronájem, postupné zvyšování počtu spravovaných bytů)
 2. hledání dalších úspor na straně nákladů
- + Snadnější přístup k levnějším úvěrům
- + Možnost výhodného přeúvěrování starších úvěrů
- + Stagnace cen stavebních prací

3. Provozně-technické a ekonomické informace správce pro výbory SVJ

3.1 Změny cen energií a služeb v roce 2013

Svoz odpadů

V roce 2013 nedochází k navýšení cen svozu odpadů z důvodu inflace

Cena zahrnuje 15% DPH

	Počet svozů za pol.			mimořádný svoz			
	26	52	78				
	1x týdně Kč	meziroční zvýšení %	2x týdně Kč	meziroční zvýšení %	3x týdně Kč	meziroční zvýšení %	meziroční zvýšení
popelnice 110/120 litrů	1 190		2 135				80,00
kontejner 1100 lit.	6 745		12 525		18 635	6,20	410,00

Na přelomu roku 2012 byly stejně jako v roce minulém zajištěny 3 mimořádné svozy za cenu jednoho, a to ve dnech 23.12., 30.12. a 6.1.2013

informace na www.becker-bohemia.cz

3.2 Ceny energií a služeb v roce 2013 v Kč

	2012	2013	nárůst %
■ Teplo-sekundární rozvod za GJ	422,71	490,36	16,0
■ SV – vodné m ³	52,10	54,99	
stočné m ³	31,34	32,90	
celkem	83,44	87,89	5,3
■ El. en. paušál D01d-1x25A /rok	806,40	813,0	0,82
cena za 1kWh	5,59	5,72	2,33
paušál D01d-3x25A /rok	936,00	944,0	0,85
cena za 1 kWh	5,59	5,72	2,33

Nárůst cen je ovlivněn i zvýšením sazby DPH ze 14 na 15 %

3.3 Ceny revizí a kontrol plynového zařízení, deratizace v roce 2013

- V roce 2012 došlo po 7 letech k úpravě a sjednocení cen za kontroly a revize plynového zařízení na **201 Kč + 21% DPH** (byt s jedním plynovým spotřebičem). V roce 2013 cena revizí a kontrol plynových spotřebičů zůstává stejná.
- Cena deratizace SVJ/vchod 340,- Kč + **21% DPH**
- Cena deratizace výškový dům/vchod 420,- Kč + **21% DPH**
- vyložení papírových boxů s nástrahou sklep + tech. podlaží
- sběr + likvidace starých nástrah
- vylepení nástražné samolepky
- dopravné

3.4 Úpravy záloh v souvislosti s nárůstem cen od 1.1.2013

- V souvislosti s navýšením cen energií a služeb doporučujeme provést individuální navýšení krátkodobých záloh v co nejbližším termínu
- U společenství bez právní subjektivity bylo provedeno navýšení krátkodobých záloh od února 2013 (5% u SV, 15 % u TV a tepla) oproti skutečnosti roku 2011
- Podle § 15 zákona o vlastnictví bytů **výši záloh určují vlastníci usnesením shromáždění**. Správce může úpravu záloh pouze doporučit, nemůže ji však bez odsouhlasení provést z důvodu možné námitky na nezákonnost z řad vlastníků

3.5 Poplatek SBD Škodovák za výkon správy v roce 2013

- Po provedené optimalizaci nákladů se podařilo sestavit rozpočet na rok 2013 bez nutnosti zvýšení poplatku
- **Pro rok 2013 SBD Škodovák garantovalo výkon správy za cenu 130 Kč/byt/měsíc vč. DPH, a to přes zvýšení DPH z 20 na 21 %.**
 - 108,33 Kč + 21,67 DPH (2012)**
 - 107,45 Kč + 22,55 DPH (2013)**

Výborům oznámeno dopisem v říjnu 2012.

3.6 Nabídka vlastní údržby družstva

Vlastní údržba v rámci rozšíření služeb nabízí:

- výměnu poštovních schránek včetně likvidace starých
- dodání a montáž domovních čísel
- dodání polic do strojoven výtahů
- výměnu vodoměrů TUV a SV
- vyklízení společných prostor domů
- likvidaci zařízení nepoužívaných prádelen a mandlů včetně zrušení odběrných míst u ČEZ a RWE
- stavební úpravy vyklizených prostor pro jejich další využití
- autodopravu nákladním automobilem AVIA a MULTICAR M25
- ostatní práce a služby dle dohody

3.7 Organizace svozu odpadu na území města Plzeň v roce 2013

- Svoz odpadů pro SBD Škodovák a jeho klienty bude v roce 2013 nadále řešen firmou Becker Bohemia s.r.o.
- V současné době probíhá další výběrové řízení na firmy zajišťující svoz odpadu na území města Plzeň, předchozí výběrové řízení bylo zrušeno – napadeno u ÚOHS, došlo k napadení i druhého VŘ
- Náklady na svoz odpadu budou řešeny formou poplatku stanoveného vyhláškou města Plzeň na osobu => ušetří samotní uživatelé větších bytů, celkově však služby podraží
- Řeší se již několik let, ani v tomto okamžiku nelze potvrdit, že od příštího roku dojde ke změně.

3.8 Rozšířená nabídka právních služeb

- Služby externí advokátní kanceláře (JUDr. Tomášek) jsou členům výborů k dispozici každé úterý a středu od 13 do 17 hodin.
- Konzultace ve věci správy domu, řešení dlužníků a běžných problémů spojených s činností výboru jako statutárního orgánu společenství jsou bezplatné.
- Návštěvy je možné objednávat prostřednictvím sekretariátu.
- Z důvodu zvyšujícího se počtu osobních bankrotů, insolvenčních řízení a exekucí nedoporučují právníci odkládání žalob (4 měsíce v prodlení).
- Pokyn k podání žaloby je nutné doplnit plnou mocí podepsanou předsedou a dalším členem výboru.

3.8 Rozšířená nabídka právních služeb

- Upomínání všech dlužníků prostřednictvím zákaznického portálu (následuje po upomenutí prostřednictvím služby SIPO).
- Po dohodě možné připojení k portálu dlužníků.
- Nabídka AK uzavírat s dlužníky před podáním žaloby splátkové kalendáře (za poplatek hrazený dlužníkem, výrazně nižší než vlastní podání žaloby).
- Po předání případu AK zajištěno i sledování insolvenčního rejstříku.

3.9 Informace o požáru

- K požáru došlo v závěru loňského roku v přízemním bytě domu Na Dlouhých 31.
- Z důvodu silného komínového efektu došlo k rychlému prohoření všech dalších sedmi bytů na stoupačce.
- Předběžná škoda vyčíslena na 3,8 mil. Kč.
- Šetření příčin zatím oficiálně neuzavřeno, s velkou pravděpodobností bude na vině lidské selhání a neopatrnost při vaření.
- Dům pojištěn pod rámcovou pojistnou smlouvou u pojišťovny Kooperativa .
- **4 z 8 bytů nemají pojistku domácnosti - šetření na nepravém místě**

3.9 Informace o požáru

- V případě, že není byt pojištěn, bude pojišťovna vymáhat plnění po vlastníkovu bytu, který bude označen za viníka požáru ➡ osobní tragédie pro celou rodinu
- Doporučujeme předat informace na svých schůzích.
- Nabídka firmy PROMAT na požární hlásiče
- V případě zájmu kontaktuje Ing. Kovaříka, který předá veškeré potřebné informace





06/11/2012





06/11/2012





06/11/2012



06/11/2012



08/11/2012



3.10 Hlavní cíle pro rok 2013

- Zvolení nových delegátů na funkční období 2013-2018
- Vyúčtování záloh v zákonném termínu
(dočasné omezení možnosti k osobním návštěvám účtáren bez předchozího objednání a domluvy s konkrétní účetní na **úterky – od února do konce května, naprostou většinu požadavků může vyřešit zákaznické centrum**)
- Pokračovat v dalším rozšiřování funkcionality zákaznického portálu
(portál dlužníků, automatické upomínání dlužníků, vyúčtování ročních záloh včetně individuálního listu, doplnění plánů revizí a prohlídek, zveřejňování došlé pošty na portálu...)
- Obhájení certifikátu dle ČSN EN ISO 9001:2009
- Posílení aktivit v oblasti tržního pronájmu
- Splnění plánovaného hospodářského výsledku

4 Příprava voleb delegátů

4.1 Příprava voleb delegátů

- **Volby vyhlášeny Rozhodnutím představenstva č. 1/12 ze dne 11.9.2012 v časovém úseku od 1.1.2013 do 11.4.2013**
- **Funkční období nově zvolených delegátů červen 2013 až květen 2018**
- **Celkem stanoveno 54 volebních obvodů, z toho 4 za garáže**
- **Došlo k rozšíření všech volebních obvodů oproti minulosti , v některých případech jsou obvody roztroušené**
- **Pro chod družstva je řádné zvolení delegátů, jakožto nejvyššího orgánu nezbytné**

4.2 Příprava voleb delegátů

- **Obecně lze konstatovat pokles zájmu o volené funkce**
- **Výroční shromáždění delegátů konané v červnu 2012 rozhodlo o odměňování delegátů za jejich činnost**
- **Předsedy žádáme o spolupráci s delegáty, kteří je budou v nejbližších dnech kontaktovat**

5. Vývoj legislativy

5.1.1 Zákon č. 500/2012 Sb. O změně daňových, pojistných a dalších zákonů v souvislosti se snižováním schodů veřejných rozpočtů

□ Daň z přidané hodnoty od 1.1.2013:

základní sazba daně se zvyšuje z **20% na 21 %**

snížená sazba daně se zvyšuje ze **14% na 15%**

- Snížená sazba daně u bytové výstavby včetně oprav, rekonstrukcí a modernizací bytů pro sociální bydlení zůstává v roce 2013 zachována
- Bytem pro sociální bydlení se rozumí byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m²
- Zaveden institut „nespolehlivého plátce DPH“

Od roku 2016 se sazby sjednocují na 17,5 %

5.1.1 Zákon č. 500/2012 Sb. O změně daňových, pojistných a dalších zákonů v souvislosti se snižováním schodů veřejných rozpočtů

- ❑ - **Daň z převodu nemovitostí**
sazba se zvyšuje ze **3% na 4 %**

- **Pro návrhy splňující všechny náležitosti doručené podatelně katastru nemovitostí do 31.12.2012 platí sazba 3%, protože KÚ zapíše právní účinky vkladu zpětně, tj. před nabytím účinnosti zákona č. 500/2012 Sb.**

5.2.1 Změna některých dalších zákonů

❑ **Občanský soudní řád (č. 404/2012 Sb.)**

- povinnost **předžalobní výzvy**
- výrazné posílení elektronizace s cílem zrychlení
- dražby členských podílů

❑ **Zákon o hospodaření energií (318/2012 Sb.)**

- povinnost vybavit **nejpozději do 31.12.2014** vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům, konečný uživatel je povinen umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto přístrojů

- ze strany státních orgánů zahájeny kontroly dodržování
- povinnost vlastníka či společenství zajistit zpracování

Průkazu energetické náročnosti

5.2.2 Změna některých dalších zákonů

- ❑ **Zákon o obchodních korporacích (č. 90/2012 Sb.)**
 - Účinnost od 1.1.2014
 - Podrobná úprava bytových družstev
 - Bytová družstva řešena v **§§ 727 až 757**

- ❑ **Občanský zákoník (č. 89/2012 Sb.)**
ruší s účinností od 1.1.2014 zákon o vlastnictví bytů)

5.2.3 Změna některých dalších zákonů

- ❑ **Nař. vl. č. 468/2012 Sb. o použití prostředků SFRB formou úvěrů na opravy a modernizace domů (PANEL 2013+)**
 - Účinnost ode dne 27.12.2012, zahájení přijímání žádostí od 11.1.2013
 - Prozatím vyčleněno 210 mil. Kč, probíhá jednání o navýšení částky na 1-2 mld. Kč
 - Pomoc spočívá v poskytnutí nízkoúročné půjčky (1,5-2% p.a. ze zdrojů SFRB)
 - Výše úvěru až do 90% rozpočtových nákladů
 - Žádost je nutné podat před zahájením oprav
 - Čerpání úvěru je nutné zahájit do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru
 - Doba splatnosti úvěru **až 30 let**
 - **Není třeba dokládat „Vyjádření poradenského střediska“**

5.2.4 Změna některých dalších zákonů

- **PANEL/NOVÝ PANEL – přefinancování stávajících smluv, ke kterým byla přiznána dotace**
- Dne 18. 12. 2012 obdržela Českomoravská záruční a rozvojová banka rozhodnutí Státního fondu rozvoje bydlení, kterým se zastavilo s okamžitou účinností uzavírání dodatků z důvodu přefinancování smlouvy o úvěru stejnou či jinou bankou. Znamená to tedy, že již nelze využít možnosti přefinancování stávajícího úvěru (po ukončení fixace) jiným výhodnějším úvěrem, aniž by to neznamenal ztrátu dotace přiznané v rámci programu Panel. Toto stanovisko s účinností od 18. 12. 2012 mění zaběhlou praxi, kdy toto přefinancování bylo v předchozím období možné včetně zachování dotace Panel.
- V současné době probíhá diskuse mezi ČMZRB a SFRB o vyřešení této situace, která se negativně dotýká mnoha družstev a SVJ.
- V této souvislosti SČMBD doporučuje členským družstvům a SVJ, aby do doby vyřešení tohoto problému, uvažují-li o přefinancování smlouvy o úvěru, kontaktovala předem příslušnou pobočku ČMZRB.

Podpory SFRB

~~Dotace~~

Nízkoúročené úvěry

Záruky za úvěry

Nenávratné podpory

poskytování je závislé
na příjmech
státního rozpočtu

proto

jsou dotace dostupné
jednorázově a pouze
pro omezený
okruh příjemců

Návratné podpory

nezatěžují přímo státní rozpočet; zhodnocují vstupní zdroje

proto

jsou trvale dostupné pro všechny; umožňují kombinaci
různých druhů podpor; (úvěr SFRB, hypotéka, stavební spoření,
odpočty úroků ze základů daně ...)

jsou využitelné opakovaně

jsou preferované EU

Nízkoúročené úvěry: zpřístupňují finanční zdroje

Záruky: zpřístupňují bankovní úvěry;

zvyšují bonitu žadatele; zlevňují bankovní úrok

SFRB nabízí nejlevnější produkty na trhu

5.2.6 Zelená úsporám

Program Ministerstva životního prostředí

nová

zelená

úsporám

Výsledky Zelené úsporám

Proplaceno:

- ▶ 2009 – 31. 10. 2010: 2 002 098 000 korun
- ▶ 1. 1. 2011 – 26. 11. 2012: 17 024 547 000 korun
- ▶ Proplacené žádosti: 72.762 žádostí
- ▶ Každý ze soukromých žadatelů, který splnil podmínky, dostal peníze.

5.2.7 Zelená úsporám

Program Ministerstva životního prostředí

nová

zelená

úsporám

Nová zelená úsporám – kolik, z čeho

- Doba trvání programu 2013 – 2020
- Finanční zdroje: aukce emisních povolenek
- Očekávaná alokace: cca 28 mld. korun – podle výnosů
z prodeje aukcí

5.2.8 Zelená úsporám

Program Ministerstva životního prostředí

nová

zelená

úsporám

Nová zelená úsporám – první vyhlášení

- ▶ Zahájení příjmu žádostí: srpen 2013
- ▶ Výše první výzvy: 1,4 mld. korun na rekonstrukci rodinných domů
- ▶ Akceptovány realizace započaté od 1. 1. 2013

5.2.9 Zelená úsporám

Program Ministerstva životního prostředí

nová

zelená

úsporám

Nová zelená úsporám – jak

- ▶ Podpora formou výzev
- ▶ Formou přímé dotace, zvýhodněného úvěru a bonusu
- ▶ Podpora výhradně komplexních opatření ke snížení energetické náročnosti budov
- ▶ Preciznější nastavení výše přímé podpory

5.3.1 Průkaz energetické náročnosti

- **Revize evropské směrnice 2002/91/ES o energetické náročnosti budov**
- V roce 2010 schválila Evropská rada na půdě Evropského parlamentu revizi směrnice 91/2002/ES s názvem Směrnice o energetické náročnosti budov (přepracování) z 19.5.2010 pod číslem 31/2010/EU. [4] Revidovaná směrnice vytyčuje cíle evropského společenství v oblasti energetiky do roku 2020
- Mottem revidované směrnice je cíl **20-20-20**, vyjadřující cíl v roce 2020 dosáhnout snížení spotřeby energie o 20%, snížení emisí skleníkových plynů o 20% a zvýšení podílu obnovitelných zdrojů na 20% celkové výroby energie v Evropě v porovnání s rokem 1990.

5.3.2 Průkaz energetické náročnosti

Nově se zavádí definice pojmů, na které se stanovení minimálních požadavků směrnice vztahuje.

- **"Budova"** je zastřešená stavba se stěnami, v níž se používá energie k úpravě vnitřního prostředí;
- **"Technický systém budovy"** je technické zařízení určené k vytápění, chlazení, větrání, pro teplou vodu či k osvětlení budovy nebo celené části budovy nebo pro kombinaci těchto účelů;
- **"Obvodový plášť budovy"** jsou integrované prvky budovy, které oddělují její interiér od vnějšího prostředí;
- **"Ucelená část budovy"** je oddíl, podlaží **nebo byt v rámci budovy**, jež jsou určeny k samostatnému používání nebo byly za tímto účelem upraveny

5.3.3 Průkaz energetické náročnosti

- **„Budova s téměř nulovou spotřebou energie “**
 - Základním požadavkem je, aby do 31.12.2020 všechny nové budovy byly "budovami s téměř nulovou spotřebou energie" a po dni 31. prosince 2018 nové budovy užívané a vlastněné orgány veřejné moci byly budovami s téměř nulovou spotřebou energie.
 - Pro účely této Směrnice se rozumí "budovou s téměř nulovou spotřebou energie" budova, jejíž energetická náročnost určená podle metody, dané touto Směrnicí, je velmi nízká (**směrnice neposkytuje přesnější definici budovy s téměř nulovou spotřebou**). Téměř nulová či nízká spotřeba požadované energie by měla být ve značném rozsahu pokryta z obnovitelných zdrojů, včetně energie z obnovitelných zdrojů vyráběné v místě či v jeho okolí.

5.3.4 Průkaz energetické náročnosti

- **„Energetická náročnost budovy“** je vypočítané nebo změřené množství energie nutné pro pokrytí potřeby energie spojené s typickým užíváním budovy, což mimo jiné zahrnuje energii používanou pro vytápění, chlazení, větrání, teplou vodu a osvětlení. Výsledkem výpočtu energetické náročnosti budovy je roční spotřeba energie, která je porovnána s referenční hodnotou a budova je zařazena do jedné z klasifikačních tříd energetické náročnosti.
- Výsledkem **je průkaz energetické náročnosti**, který je tvořen protokolem obsahujícím textový popis a hodnocení budovy a grafickým znázorněním průkazu energetické náročnosti budovy **ve formě štítku**.
- **„Celková energeticky vztažná plocha“** vnější půdorysná plocha všech prostorů s upravovaným vnitřním prostředím v celé budově, vymezená vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy.

5.3.5 Průkaz energetické náročnosti

- Platí 10 let od vyhotovení nebo do provedení větší změny dokončené stavby, pro kterou byl zpracován
- Zpracuje osoba zapsaná jako energetický specialista u MPaO
- Orientační cena od 10 tis. Kč bez DPH/budova v závislosti na velikosti
- Možno zpracovat i na byty za cca 2-3 tis. Kč/byt (nedoporučuje se, nevypovídající hodnocení)
- Bude vyžadován i při prodeji bytů, zatím lze nahradit předložením zájemci o koupě 3 ročních faktur za teplo, plyn a elektřinu **(netýká se družstevních bytů, protože se z právního hlediska nejedná o převod nemovitosti ale převod členských práv)**
- Netýká se chat, chalup a dalších objektů k rekreaci s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 50m²

5.3.6 Průkaz energetické náročnosti

Musí mít:

- **Nové budovy.** Průkaz se vystavuje ve fázi projektu, který je ohodnocen z hlediska spotřeby energií. Průkaz bude součástí stavební dokumentace, nová budova se musí vejít do tříd A až C.
- **Při větší úpravě již dokončené stavby.** Větší úpravou se rozumí změna na více než 25% celkové plochy obálky budovy nebo vlivu více než na 25% spotřeby energií, tj. při zateplení domu.
- Sankce až 100 000,- Kč pro FO
- Sankce až 200 000,- Kč pro PO

Energetická náročnost budovy bude porovnávána s požadovanými hodnotami „referenční budovy“

5.3.7 Průkaz energetické náročnosti

- Od 1.1.2013 **novostavba**, rozhodné je datum žádosti o stavební povolení (od roku 2020 požadavek „téměř nulové spotřeby“)
- Od 1.7.2013 budovy užívané orgány veřejné moci s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 500m²
- **Od 1.1.2015 stávající bytové domy s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 1500m²**
- Od 1.7.2015 budovy užívané orgány veřejné moci s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 250m²
- **Od 1.1.2016 při pronájmu ucelené části budovy (bytu, nebytového prostoru) včetně družstevních domů, (indikace energetické třídy musí být i v inzerci)**
- Od 1.1.2017 stávající bytové domy s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 1000m²
- Od 1.1.2019 stávající bytové domy s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 1000m²

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Typ budovy, místní označení: Adresa budovy: Celková podlahová plocha A_c : 458,2 m ²		Hodnocení budovy		
		stávající stav	po realizaci doporučení	
<50				
50				
99				
100				
145				
145				
192				
192				
240				
240				
286				
>286				
Měrná vypočtená roční spotřeba energie v kWh/(m ² .rok)		505	139	
Celková vypočtená roční dodaná energie v GJ		833,6	229,0	
Podíl dodané energie připadající na [%]:				
Vytápění	Chlazení	Větrání	Teplá voda	Osvětlení
98,6	0,0	0,0	0,2	1,2
Doba platnosti průkazu :		20.08.2020		
Průkaz vypracoval		Jméno a příjmení : Osvědčení č. : Datum vypracování : 20.08.2010		

5.4.1 Nový občanský zákoník (č. 89/2012 Sb.)

- **Nabývá účinnosti dnem 1.1.2014**
(snaha o vyvolání jednání o odkladu účinnosti)
- **Již nyní se připravuje novela**
- Velmi obsáhlá materie, **3080 paragrafů**
- Obsahuje celkem 238 zrušovacích ustanovení, mezi důležitá pro družstva a SVJ patří zrušení:
 - **zákona o vlastnictví bytů**
 - **nařízení vlády, kterým jsou vydány vzorové stanovy společenství**
 - **nařízení vlády, kterým jsou upraveny poplatky a úroky z prodlení**

5.4.2 Nový občanský zákoník

- SVJ již nebudou vznikat ze zákona, ale **zakladatelským způsobem**, tj. až zápisem do Obchodního rejstříku
- Členství ve společenství je nadále povinné
- Vlastnictví jednotek lze písemnou dohodou zrušit ➡ vznik podílového spoluvlastnictví nemovité věci
- Možnost dobrovolného vzniku SVJ v domech s méně než 5 jednotkami, doposud nebylo možné
- Pokud není SVJ, vzniká solidární ručení, věřitel si může vybrat kteréhokoli vlastníka
- Byt = věc nemovitá, slučuje byt a spoluvlastnický podíl
- § 1158 definuje **soubor bytů**, např. patrové vlastnictví

5.4.3 Nový občanský zákoník

- Spoluvlastnický podíl podle zákona O vlastnictví bytů byl **jednoznačně dán** poměrem podlahové plochy bytu k součtu podlahových ploch všech bytů v domě.
- Po novu bude umožněno stanovení spoluvlastnického podílu i jinak, např. zohlednění polohy bytu, všichni stejný podíl atd. Podmínkou bude **písemná dohoda všech** vlastníků (§1161 a §1162).
- Dohodou lze stanovit povinnost platby za balkon a lodžii
- Od 1.1.2014 vzniká povinnost svolat ustavující schůzi **do 60 dnů** při poklesu spoluvlastnického podílu družstva **na 50% a méně** (doposud pod 25%) **→** hromadná povinnost svolat ustavující schůze v lokalitách Vinice, Bolevec, Lochotín

5.4.4 Nový občanský zákoník

- Zásada „**povrch ustupuje pozemku**“, vlastník pozemku bude vlastníkem stavby, stavba bude součástí pozemku, půjde o dlouhodobý proces, předkupní práva na obou stranách.
- Účetnictví společenství se povede až ode dne vzniku, tj. po zápisu do obchodního rejstříku.
- Kombinace hlasování na schůzi a „per rollam“ není možná (judikát). Až dosud šlo o běžný, v praxi často používaný postup, např. při schvalování rekonstrukcí a modernizací domů.
- Stanovy SVJ je nutné přizpůsobit novému Občanskému zákoníku **pod sankcemi** nejpozději do 3 let, **tj. do 31.12.2016**

~~Orgánem společenství může být i nečlen společenství !~~

5.4.5 Nový občanský zákoník

Úprava stanov SVJ

- Vypustit ze stanov možnost kombinace hlasování na schůzi a per rollam.
- Doplnit možnost shromáždění rozhodovat v některých záležitostech mimo zasedání.
- Vypustit „pověřeného vlastníka“ jako statutární orgán. Pokud nebude zvolen alespoň tříčlenný výbor, bude statutárním orgánem „předseda“.
- Doplnit do stanov možnost zmocnění jiného člena společenství k zastupování na schůzi shromáždění **vlastníků**. Zplnomocnění nečlena (např. rodinného příslušníka) **není možné!** Účast na shromáždění není právní úkon, a proto nelze k účasti zmocňovat nečlena společenství.

5.4.6 Nový občanský zákoník

- Na společenství lze přiměřeně aplikovat ustanovení §§ 222 až 225 o spolcích.
- Připravuje se celá řada prováděcích předpisů upravující např. povinnosti správy, která může být prostá, nebo plná. Plná musí dbát i na rozmnožování majetku, pro správu bytů jen výjimečně.
- Vlastník má právo nahlížet do dokladů, musí se ale obracet na výbor, nikoli přímo na správce.
- Splatnost nájmu do 5. dne, lze ale upravit usnesením jinak.
- Chov zvířete nelze zakázat, jen soudně z důvodu nepřiměřeného obtěžování. Nájemce má ze zákona právo chovat zvíře. **Důkazní břemeno na straně žalujícího.**

5.4.7 Nový občanský zákoník

Důležité paragrafy

- **§ 1176** Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníkovu povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu
- **§ 1177 odst. 1** Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu (**společenství vlastníků** §1190) domu nejpozději do jednoho měsíce kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět , že je vlastníkem.
- **§ 1177 odst. 2** Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny počtu osob, které mají v bytě domácnost po dobu delší než 3 měsíce v kalendářním roce (pronájmy)

5.4.8 Nový občanský zákoník

Důležité paragrafy

- **§ 1180 odst. 2** Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se **rozvrhnou na každou jednotku stejně**
- **§ 1184** Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka může soud nařít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonavatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
- **§ 1186 odst. 2** Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

5.4.9 Nový občanský zákoník

Důležité paragrafy

- **§ 1 203** Ztratí-li správce většinu hlasů, podá nejpozději do 60 dnů jako statutární orgán společenství návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku a nejpozději do 90 dnů svolá shromáždění vlastníků. Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoliv vlastník jednotky.
- **§ 1 205 odst. 2** Způsobilý být členem voleného orgánu ... je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravující živnostenské podnikání.
- **§ 1 201 odst. 1** Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- **§ 1 201 odst. 2** V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připouští stanovy.

6. Diskuse, požadavky předsedů
