

INFORMAČNÍ LIST

č. 78/2018 – SVJ



Představenstvo Bytového družstva Svitavy v souladu s uzavřenou dohodou o správcovství Vás žádá o spolupráci a zabezpečení těchto úkolů

- a/ zabezpečit účast zástupce SVJ na jarních aktivech předsedů
- b/ svolat jednání shromáždění společenství vlastníků
a projednat Inf. list č. 78, vč. příloh
Termín: do 9.5.2018
- c/ zaslat zápis, včetně vratných hlášení z jednání společenství vlastníků.

Termín: nejpozději do 21.5.2018 !

Ing. Viktor Nováček, v.r.
předseda Bytového družstva Svitavy

INFORMACE o konání aktivů předsedů samospráv *Představenstvo družstva **s v o l á v á** aktivity podle lokalit takto :*

18.04.2018	/ středa /	15,30 hod.	Litomyšl - rest.SLUNCE
19.04.2018	/ čtvrtek /	15,30 hod.	Jevíčko - Hotel Morava
24.04.2018	/ úterý /	15,30 hod.	Polička-rest.THT Palackého nám. 16
25.04.2018	/ středa /	15,30 hod.	Svitavy - rest. ASTRA/aut.nádr.

Pro obvod Moravská Třebová se aktiv předsedů společenství koná dne 19.4.2018 v Jevíčku, případně ve Svitavách, a to 25.4.2018 .

Obsah informačního listu :

- Informace ekonomického úseku.....str. 2-12
- Informace úseku správy družstva , referátu org. právního a členských a bytových záležitostí.....str. 12-20
- Informace technického úseku.....str. 20-25

Přílohy:

- **Zápis** z členské schůze samosprávy, z jednání společenství vlastníků jednotek
- **Rozpis stanovení odměn 2018** (pouze SVJ)
- **Plán údržby na rok 2018**
- **Výzva k doplnění údajů o řádném užívání bytů** (pouze družstevní byty v SVJ)

Hospodaření družstva v roce 2017

V loňském roce se družstvo opět vrátilo k ziskovému hospodaření díky provedené restrukturalizaci roku 2016. Cílem plánu restrukturalizace bylo udržení dlouhodobě konkurenceschopných cen za správu pro naše členy a klienty.

V rámci reorganizačního plánu byla ukončena činnost střediska údržby, které je nahrazeno externími dodavateli, současně došlo ke snížení stavu zaměstnanců střediska správy. I s výrazně menším personálním obsazením jsme schopni nadále zajistit rozsah a kvalitu poskytovaných služeb.

Též byl v rámci restrukturalizace snížen počet členů představenstva družstva v souladu s novým zněním stanov. V průběhu roku 2017 ukončili svoji činnost další dva členové představenstva, momentálně má představenstvo pět členů.

V uplynulém roce došlo k vyplavení skladových prostor družstva, které byly po ukončení střediska údržby nevyužité a nabízeny k pronájmu. Náklady na vysušení a opravu vzniklých škod byly kryty z pojištění majetku družstva. Od prosince loňského roku jsou prostory skladů pronajímány. Pro nové nájemce bylo nutné stávající prostory upravit, což pro družstvo znamenalo mimořádné investice, které se navrátí v několika příštích letech.

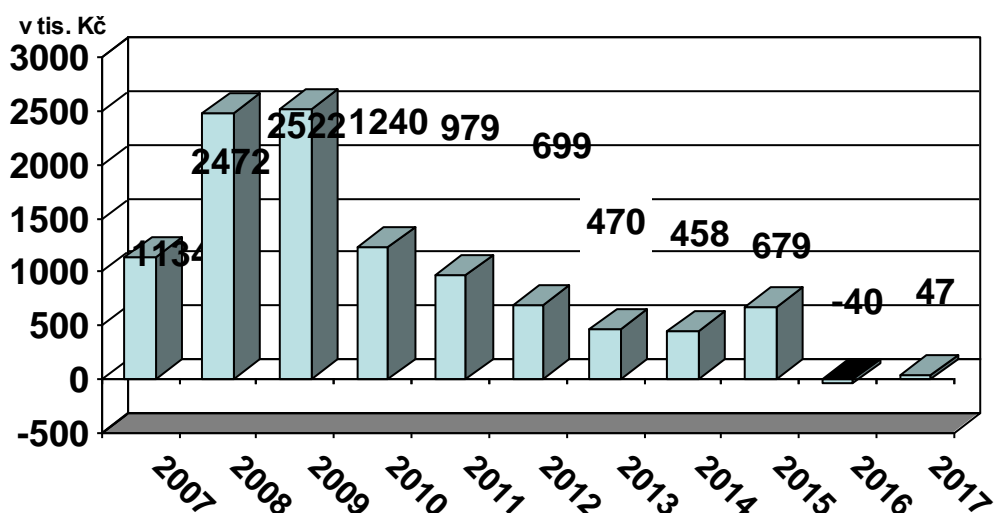
I přes mimořádné výdaje bylo hospodaření družstva ukončeno se ziskem ve výši 47 tis. Kč před zdaněním, což je o 29 tis. Kč lepší výsledek, než bylo plánováno. Klíčové ukazatele běžných nákladů střediska správy byly dodrženy, ve výnosech se družstvu dařilo zejména ve výběru penále u větších dlužníků. Velmi dobré výsledky vykazovalo středisko výtahy, kde se podařilo překročit předpokládaný plán.

V souladu se schváleným rozpočtem na rok 2017 budou přiděly do fondů družstva čerpány z rezerv, které byly za tímto účelem vytvářeny v předchozích letech.

Hospodářský výsledek 2017 a porovnání s plánem

Hospodářský výsledek v tis. Kč (před zdaněním)	Rok 2017	Plán 2017	Rozdíl skutečnost a plán
Hospodaření družstva	47	18	29

Hospodářské výsledky družstva v letech 2007 – 2017 (před zdaněním)



Finanční situace družstva

Naše družstvo drží dostatečné finanční prostředky na provoz a údržbu všech spravovaných bytových domů i na svůj běžný provoz. Hospodaření družstva bylo v uplynulých deseti letech, kromě mimořádného roku 2016, vždy v zisku a vytvořilo dostatek rezerv do budoucna, jak na fondech samospráv, tak i na nerozděleném zisku.

Družstvo eviduje vnitropodnikové půjčky ve výši 22 mil. Kč na rekonstrukci výtahů a revitalizaci nepanelových domů, které splácí měsíčně družstvu samosprávy těchto bytových domů.

Dlouhodobým problémem jsou dlužníci nájemného a dluhy vlastníků bytu vůči družstvu. Družstvo ve spolupráci s advokátní kanceláří vynakládá maximální úsilí k vymáhání svých pohledávek. Celková výše pohledávek na nájemném a příspěvcích vlastníků se meziročně snížila a k 31. 12. minulého roku činila 755 tis. Kč (k 31.12.2016 1,219 mil. Kč). Část těchto pohledávek je jen obtížně vymahatelná (vystěhovaní dlužníci nemají žádný majetek ani zabavitelné příjmy). Z tohoto důvodu družstvo použilo vytvořenou účetní rezervu a v minulém roce došlo k odpisu nedobytných pohledávek ve výši 437tis. Kč, čímž došlo ke snížení účetní rezervy. Výše vytvořené účetní rezervy činí 301tis.Kč, v této výši je možné odepsat nedobytné pohledávky. Díky předchozímu dobrému hospodaření družstva a těmito vytvořeným rezervám nejsou momentálně dluhy finančním rizikem pro další fungování družstva.

Zpráva o hospodaření družstva bude předložena shromáždění delegátů ke schválení včetně účetní závěrky a návrhu na použití nerozděleného zisku hospodaření minulých let.

Stavy vybraných fondů družstva

Položky	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Fond nerozdělených zisků minulých let	4696	5094	5 389	5 503	5 999	5 911
Nedělitelný fond celkem	5626	5626	5 626	5 626	5 626	5 626
Celkem tis. Kč	10 322	10 720	11 015	11 129	11 625	11 537

Výše uvedené vytvořené rezervy jsou pojistkou stability a jistoty pro členy družstva, že družstvo bude schopno pokrýt budoucí případné méně příznivé období z vytvořených rezerv bez finančních dopadu na své členy. Rezervu použijeme v letošním roce na přiděly do fondů družstva na rok 2018.

Výhled hospodaření družstva na rok 2018

Hospodaření družstva

V letošním roce jsme sestavili plán se ziskovým hospodařením. Díky reorganizaci družstva došlo ke snížení mzdových a dalších provozních nákladů správního aparátu. Bohužel takřka nulové úrokové sazby na bankovních vkladech pro právnické osoby a stále se zvyšující náklady služeb nás nutí k úpravě vybraných položek sazebníku náhrad včetně příspěvku na správu pro své členy a klienty. Úpravou správního poplatku dojde ke sjednocení výše příspěvku na správu pro členy-nájemce a vlastníky bytů. Podrobněji budeme o změnách informovat na shromáždění delegátů.

V plánu jsme také zohlednili situaci s dlužným nájemným, kde budeme nuceni některé „nedobytné“ dluhy účetně odepsat. Družstvo intenzivně vymáhá dlužné nájemné, jehož výše se daří snižovat.

Středisko výtahů pokračuje ve své činnosti v plném rozsahu. Středisko zaměstnává 1 pracovníka s kvalifikací pro servis a revize výtahů. Zajišťujeme komplexní služby pro všech 55 výtahů v domech našeho družstva a v jednom domě společenství vlastníků jednotek. Opravy a dodávky náhradních dílů v režii tohoto střediska vykazují výrazně nižší ceny oproti externím firmám a na těchto úsporách profitují naše domy s výtahy.

Pojištění bytových domů, majetku družstva a SVJ

Družstvo pokračuje v úspěšné spolupráci s pojišťovnou Kooperativa, která sdružuje družstva spojené ve Svazu českomoravských bytových družstev. Hromadná smlouva poskytuje **nadstandardní rozsah pojistného krytí za bezkonkurenční ceny** (oproti individuálním smlouvám na domy za cca 1/3 ceny). Pojistné krytí je tzv. „all risk“, tzn. všechna rizika mimo rizika výslovně ve smlouvě vyloučená (válečné události, jaderný výbuch, apod.). Není třeba dokládat např. posudek meteorologické služby při poškození

střešní krytiny větrem, apod., všechny tyto dokumenty si zajistí pojišťovna. Pojištění a výhody se týkají samozřejmě i domů SVJ ve správě družstva.

Upozornění pro SVJ - pojištění odpovědnosti členů orgánů SVJ

Členové výboru SVJ ručí za svou činnost a svá rozhodnutí v této funkci celým svým majetkem. Na tuto skutečnost již družstvo dlouhodobě upozorňuje dotčené členy orgánů SVJ. Abychom členy výboru SVJ ochránili před rizikem finančních postihů při možných neúmyslných chybách při výkonu jejich funkce, máme sjednáno pojištění odpovědnosti výboru SVJ. Toto pojistné riziko je již zahrnuto jako bonus v celkové pojistné ochraně domu. Toto pojištění sjednané individuálně stojí cca 1 000 Kč na 1 osobu ročně, v rámci naší hromadné smlouvy pojištění majetku je však pro námi spravovaná společenství vlastníků bezplatné a to i s vysokým pojistným limitem, který je od letošního roku navýšen na 10 mil. Kč.

Vyúčtování služeb spojených s bydlením za rok 2017

V době vydání tohoto informačního listu stále probíhá průběžné zpracování vyúčtování společenstev vlastníků a domů s centrálními dodávkami tepla a byly ukončeny reklamační lhůty odečtových listů pro domy s centrální dodávkou tepla (23. 3. 2018). Pro tyto domy bude probíhat v dubnu zpracování a rozeslání konečného vyúčtování.

Všichni předsedové SVJ obdrží či obdrželi obálky s vyúčtováním, které obsahují následující tisky:

- **Přehled záloh a zúčtovaných nákladů na dům** – přehled pro potřebu předsedy samosprávy
- **Vyúčtování zálohových plateb za r. 2017** – pro jednotlivce, kde jsou uvedeny podrobné údaje. Vyúčtování, které nebylo předáno uživateli bytu ani vhozeno do schránky, vraťte zpět na družstvo!
- **Poštovní poukázky na nedoplatky** – pro uživatele s nedoplatkem za služby větším než 30 Kč budou přiloženy k tisku vyúčtování, (úhradu nedoplatků lze provést přes bankovní účet či na pokladně družstva-úhrada za platbu v hotovosti Kč 30,- dle ceníku družstva)
- **Podpisové listiny** – tisk vyúčtování předejte uživateli bytu oproti podpisu na této listině. Podpisovou listinu vraťte zpět na družstvo nejpozději do 1. 6. 2018!
- **Jen pro revitalizované domy – Svitavy, Políčka, Jevíčko**
Sdělení zůstatku hypotečního úvěru na revitalizaci domu s úvěrem od KB – rekapitulace zůstatků a pohybů na úvěrovém účtu pro jednotlivé uživatele bytů k 31. 12. 2017 – předejte spolu s tiskem vyúčtování
- **Jen pro domy s půjčkou na rekonstrukci výtahů – Svitavy, Políčka:**

Celkový přehled za dům - zůstatky půjčky na výtahy na jednotlivé byty k 31. 12. 2017 – pro informaci na domovní schůzi.

Přeplatky budou poukázány do 30. června 2018 na bankovní účty nebo poštovními poukázkami. Přeplatky vyšší než 30 Kč nebudeme

vyplácet v hotovosti (pouze pošt. poukázkou nebo na bankovní účet). Přeplatky do 30 Kč včetně je možné vyzvednout v hotovosti v pokladních hodinách na pokladně družstva. Pokladní hodiny družstva jsou uvedeny na první straně informačního listu. Nevyzvednuté přeplatky a neuhrazené nedoplatky do 30 Kč budou zúčtovány v následujícím ročním vyúčtování služeb.

Všem uživatelům, kteří mají přeplatky z vyúčtování služeb, nabízíme možnost bezplatného zaslání na zvolený bankovní účet v ČR. Zaslání přeplatku poštovní poukázkou je zpoplatněno sazbou České pošty (24 - 34 Kč) a tato částka je sražena z vyplaceného přeplatku.

Změny výše záloh na služby budou provedeny z podnětu družstva POUZE u těch uživatelů, kteří měli ve vyúčtování služeb rok 2017 vyšší částky nedoplatků (nad 3 tis. Kč). Nová výše zálohy bude stanovena dle ceny energií a služeb roku 2018 a zjištěné spotřeby v uplynulém roce. Ostatní změny v předpisech plateb budou prováděny pouze na základě písemné žádosti uživatelů bytů či SVJ, výjimečně z jiných závažných důvodů.

Pravidla pro rozúčtování nákladů na služby

Základním předpisem pro vyúčtování služeb je 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. Návazně na tento předpis byl vydán i metodický pokyn ministerstva pro místní rozvoj, kterým jsou některé body zákonné úpravy podrobněji vysvětlovány pro praktické použití. Za zcela základní termíny, stanovené zákonem, lze považovat zejména následující pojmy:

- Poskytovatelem služeb je buď vlastník nemovitosti, nebo společenství vlastníků jednotek
- Příjemcem služeb je nájemce bytu, nebo vlastník jednotky
- Zúčtovacím obdobím je období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následně vyúčtování nákladů, zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb
- Náklady na služby představuje cena služeb ujednaná s dodavatelem, nebo celkové náklady na poskytování služeb, nákladem nejsou revize zařízení a součástí domu apod.
- Rozúčtováním je vyčíslení skutečné výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby
- Vyúčtováním je vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh na jednotlivé služby v daném zúčtovacím období
- Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb jsou nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání. **Platí povinnost ohlásit správci bytového domu (BD Svitavy) počet a změny počtu osob bydlících v bytě** dle § 12 zák. č. 67/2013 Sb. Nesplněním této povinnosti se vystavuje nájemník/vlastník možné sankci **ve výši 50 Kč denně** dle § 13 zák. za každý den prodlení pro neplnění ohlašovací

povinnosti. V případě, že byt je dočasně neobýván, pro počet osob se bere vždy alespoň jedna osoba-vlastník jednotky (§2 písm. g)

Způsob rozúčtování služeb

Tuto problematiku řeší především § 5 zákona, kde je uvedeno, že způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo či společenství. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Nedojde-li k ujednání nebo rozhodnutí družstva či společenství vlastníků, rozúčtují se náklady na služby postupem stanoveným v zákoně, kde je uvedeno, že provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Přehled o stavu a pohybech a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fond oprav)

S účetní závěrkou obdržíte sestavu Přehled o stavu a pohybech dlouhodobé zálohy na opravy k 31. 12. 2017, která Vás podrobně informuje o veškerém čerpání a tvorbě prostředků na opravy a údržbu SVJ v běžném roce s uvedením konečného zůstatku.

Pro jednání shromáždění vlastníků jsme zaslali spolu s vyúčtováním za celý dům také samostatný přehled o tvorbě a čerpání prostředků na opravy a údržbu jednotlivých vlastníků (tvorba a čerpání je dána výší spoluvlastnického podílu). Zůstatek se převádí do následujícího období na budoucí údržbu a opravy. V případě nejasností doporučujeme kontaktování technického či ekonomického úseku družstva.

V případě potřeby zjištění aktuálního stavu dlouhodobé zálohy kontaktujte paní Olivovou, referát vyúčtování služeb, tel. 461 531 094.

Informace určené pro předsedy SVJ

Odměny předsedů SVJ v roce 2018

Všichni zvolení předsedové SVJ obdrží v příloze informačního listu **ROZPIS PRO STANOVENÍ ODMĚN ZA ROK 2018**, postup vyplnění formuláře a realizace výplaty odměn je následující:

- 1) Odměny, výši a jejich rozvrh na jednotlivé členy schválíte na shromáždění vlastníků a uvedete do zápisu ze shromáždění – **důležité!!!**
- 2) Vyplníte tiskopis a zašlete na družstvo – označte, zda požadujete pololetní odměny!!
- 3) Po doručení tiskopisu z družstva obratem obdržíte vyplněné tiskopisy „Dohoda o provedení práce“ s určenou výší odměny pro jednotlivé členy SVJ dle Vámi zasláního rozpisu.

- 4) Obdržené tiskopisy „ Dohoda o provedení práce“ necháte podepsat určenými osobami a zašlete zpět na družstvo.
 - 5) Družstvo provede v určeném termínu výplatu odměn (pololetně 16. 7. 2018 a 15. 1. 2019 nebo jen ročně k 15. 1. 2019).
 - 6) Družstvo zašle SVJ fakturu za úhrn těchto odměn + DPH 21% a uhradí ji z finančních prostředků společenství
- **Pozor!!** Případná jednorázová odměna 1 osobě nad 10.000 Kč (v 1 měsíci) podléhá odvodu zdravotního a sociálního pojištění (navýšení nákladů SVJ o 34 % + snížení čisté mzdy). V takovém případě zvažte rozdělení odměn do dvou pololetí.
 - **Členové SVJ, kteří nepodepsali pro rok 2018 „Prohlášení poplatníka“ u svého zaměstnavatele, mohou požádat o podpis tohoto Prohlášení u družstva = > výrazná úspora na dani pro tyto osoby – označte v posledním sloupci!**
 - Způsob výplaty si určuje každý sám (**pošt.poukázka „B“ nebo bankovní účet**) – vyplněním příslušné kolonky v „Dohodě o provedení práce“
 - Stanovené odměny budou po srážce daně (15 %) odeslány zvoleným způsobem
 - V případě dotazů kontaktujte mzdovou účetní p. Špinarovou, e-mail: najemne@bdsvitavy.cz, tel. 461 531 095.
 - Podepsané rozpisy nám můžete předat zpět přímo na jarních aktivech předsedů samospráv.

Prohlášení poplatníka daně od roku 2018

Od zdaňovacího období 2018 dochází ke změnám v souvislosti s ustanovením § 38k zákona o daních z příjmů, toto ustanovení se týká prohlášení k dani. Prohlášení k dani budou moci zaměstnanci předkládat a činit (tzn. podepisovat) nadále v listinné podobě, ale nově také v elektronické formě. V případě elektronické formy budeme akceptovat prohlášení k dani učiněné elektronickým podpisem. V případě, že požadujete využít elektronickou formu prohlášení poplatníka, kontaktujte mzdovou účtárnu.

Danění dohod o pracovní činnosti od roku 2018

V danění výdělků z dohod o pracovní činnosti (DPČ) jsou od roku 2018 změny, v našem případě se jedná např. o obsluhu domovní kotelny. Ještě loni se výdělky z dohody o pracovní činnosti danily stejně jako příjmy z běžného pracovního poměru, zaměstnavatel vždy odečetl patnáctiprocentní zálohu na daň z příjmů. Pokud zaměstnanec v daném měsíci podepsal prohlášení k dani, snížil zálohu o daňové slevy.

Od roku 2018 je to trochu jinak. Pokud u zaměstnavatele nepodepíšete prohlášení k dani, z měsíční odměny z DPČ, která je nižší než 2.500 korun, odvede patnáctiprocentní srážkovou daň. Příjem z DPČ pak bude představovat samostatný daňový základ, po odečtení srážkové daně už ho nebudete muset nikde vykazovat ani kvůli němu podávat daňové přiznání. Na základě vlastního uvážení tento příjem ale smíte dobrovolně

zahrnout do daňového přiznání – když v daném roce budete mít celkově pouze nízké příjmy, získáte sraženou daň zpátky.

Srážkovou daní jsou daně i příjmy z dohod o provedení práce, jejichž celková výše u téhož zaměstnavatele nepřesáhne za kalendářní měsíc částku 10.000 korun. Což znamená, že zaměstnanec, který nepodepsal prohlášení k dani a má v jednom měsíci dohodu o provedení činnosti do 2.500 korun a dohodu o provedení práce do 10.000 korun, bude mít tyto příjmy daně srážkou dle zvláštní sazby daně a nemá povinnosti podávat daňové přiznání.

Jak vymáhat pohledávky v domech rozdělených na jednotky po 1. 12. 2017 (Informace k zákonu 291/2017 Sb.)

Ve Sbírce zákonů byl dne 15. 9. 2017 pod č. 291/2017 Sb. vyhlášen zákon, s účinností 1. 12. 2017, novelou přijatá změna právní úpravy může pomoci při vymáhání pohledávek souvisejících se správou domu a pozemku vůči vlastníkovi jednotky. Bohužel neřeší problém vymáhání pohledávek zcela – nevztahuje se na pohledávky bytového družstva vůči neplaticím členům (nájemcům), neřeší únik dlužníků do režimu oddlužení a přednostní uspokojení dluhů vlastníků jednotek limituje pouhými 10% výtěžku.

V tomto materiálu přinášíme podrobnější informace o způsobu vymáhání pohledávek v domech rozdělených na jednotky po účinnosti novely. Novela zavádí pravidlo, podle něhož pokud dochází k nucenému prodeji jednotky ve vymáhacím (exekučním) řízení, ve veřejné dražbě nebo v insolvenčním řízení, má osoba odpovědná za správu domu a pozemku možnost do tohoto řízení vstoupit a uspokojit svou pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníkovi jednotky před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů až do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení.

Bude přitom postupovat následovně:

A) Kdo pohledávku přihlašuje: Pohledávku uplatňuje (přihlašuje) osoba odpovědná za správu domu a pozemku ve smyslu § 1190 OZ. Touto osobou je společenství vlastníků nebo správce tam, kde společenství nevzniklo (jedná se o správce „ze zákona“, nikoli o správce smluvního), přičemž společenství vlastníků svou existenci doloží výpisem z veřejného rejstříku.

B) U koho se pohledávka přihlašuje: Pohledávka se přihlašuje v závislosti na typu řízení, v němž je zpeněžována jednotka dlužníka:

- ve vykonávacím/exekučním řízení u soudního vykonavatele/exekutora,
- ve veřejné dražbě u dražebníka nebo
- v insolvenčním řízení u insolvenčního soudu.

C) Jaké pohledávky se přihlašují: Přihlašují se pohledávky, které souvisejí se správou domu a pozemku.

V exekučním řízení a ve veřejné dražbě musí být pohledávky zároveň uplatněny u soudu ve sporném řízení, tj. zažalované. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku získává tedy výhodu v tom, že pohledávka nemusí

být v okamžiku přihlášení pravomocně přisouzena. Vlastníka jednotky lze žalovat o zaplacení pohledávky ještě v průběhu exekučního řízení nebo řízení o veřejné dražbě – až do uplynutí lhůty pro přihlášení pohledávek (viz níže bod E)).

V insolvenčním řízení postačuje úkon jediný – přihlášení pohledávky do insolvenčního řízení. Po zahájení insolvenčního řízení pohledávky žalobou již uplatněny být nemohou. Na výplatu části výtěžku bude muset osoba odpovědná za správu domu a pozemku vyčkat až do pravomocného rozhodnutí soudu o výši pohledávky, v insolvenčním řízení až do pravomocného skončení řízení o určení popřené pohledávky (byla-li pohledávka popřena). Do té doby bude požadovaná částka (do 10% výtěžku) blokována.

Aby si osoba odpovědná za správu domu a pozemku zachovala své výhodné postavení, které jí výše uvedený zákon nabízí, je tedy třeba pohledávky související se správou domu a pozemku žalovat a zároveň včas přihlásit (v insolvenčním řízení, jak bylo výše řečeno, se pohledávka uplatňuje pouze přihláškou).

D) Vyhledávání informací o dlužníku a nemovitosti: Vzhledem k tomu, že lze při nucených prodejkách jednotek přednostní právo využít jen do určité lhůty, doporučujeme sledovat situaci dlužníka i právní stav jeho jednotky veškerými dostupnými prostředky:

- a) V katastru nemovitostí lze sledovat zápis poznámky např. o:
- podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem jednotky nebo zřízením soudcovského nebo exekutorského zástavního práva,
 - nařízení výkonu rozhodnutí prodejem jednotky,
 - zahájení exekuce,
 - exekučním příkazem k prodeji jednotky,
 - uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné,
 - dražební vyhlášce,
 - započítání výkonu zástavního práva k jednotce,
 - zahájení insolvenčního řízení a rozhodnutí o úpadku.

Všechna výše uvedená řízení, o nichž je v katastru vedena poznámka, mohou skončit nuceným prodejem jednotky.

(Informace o zapsaných poznámkách není dostupná pouhým náhledem do katastru přes webové stránky, který umožňuje získávat jen některé údaje. Potřebné informace lze získat dálkovým přístupem do katastru, pokud máte zřízen u ČÚZK účet, nebo je lze získat z výpisu z katastru nemovitostí, obě možnosti jsou zpoplatněny).

b) V exekučním rejstříku – centrální evidenci exekucí na www.cee.cz lze sledovat, zda na daného dlužníka je či není vedena exekuce, jméno exekutorského úřadu, datum vydání usnesení apod. Na stránkách www.portaldrazeb.cz lze pak sledovat informace o konkrétních dražbách nemovitostí prováděné soudními exekutory. Databáze ale neobsahuje informace o výkonech rozhodnutí vedených soudy, orgány státní správy, finančními úřady apod.

- c) V insolvenčním rejstříku (www.justice.cz) lze sledovat informace o:
- zahájení insolvenčního řízení

- rozhodnutí o úpadku (tato informace je mimořádně důležitá, neboť obsahuje lhůtu k přihlašování pohledávek vůči úpadci!) a
- další informace o průběhu insolvenčního řízení.

Nahlížení do insolvenčního rejstříku zpoplatněno není.

E) Lhůta a způsob pro přihlášení pohledávek podle jednotlivých typů řízení:

i) Ve vymáhacím/exekučním řízení je nutné pohledávku přihlásit nejpozději do zahájení dražebního jednání. Dražbě nemovitosti předchází:

- podání návrhu na výkon rozhodnutí (exekučního návrhu),
- rozhodnutí exekučního soudu o pověření exekutora a o nařízení exekuce (týká se exekučního řízení),
- nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti) a
- nařízení dražby (dražební vyhláška). V dražební vyhlášce upozorňuje soudní vykonavatel/exekutor osobu odpovědnou za správu domu a pozemku na možnost uplatnění jejích práv (§ 336b písm. f) OSŘ ve znění účinném od 1. 12. 2017), dražební vyhláška se této osobě však přímo nedoručuje.

Přihláška musí splňovat náležitosti uvedené v § 336f OSŘ ve znění účinném od 1. 12. 2017, tj. musí obsahovat:

- výši pohledávky a jejího příslušenství,
- vyčíslení pohledávky ke dni konání dražby,
- údaj o tom, do jaké skupiny pohledávka patří a skutečnosti významné pro pořadí pohledávky a
- musí k ní být připojena listina prokazující uplatnění pohledávky u soudu žalobou.

ii) V případě dražby nedobrovolné je osoba odpovědná za správu domu a pozemku považována za dražebního věřitele (§ 36 odst. 3 zákon o veřejných dražbách ve znění účinném od 1. 12. 2017) a provedení dražby se jí písemně oznamuje (§ 40 odst. 1 zákona o veřejných dražbách). Vzhledem k tomu, že je pro dražebníka dohledatelné pouze společenství vlastníků (z rejstříku společenství) a správce s většinovým podílem na společných částech (z katastru nemovitostí), nebude zřejmě dražebník doručovat oznámení o provedení dražby správcům – bytovým družstvům s podílem pod 50%. Je otázkou, jak budou tento rozpor dražebníci řešit – nabízí se oznámení doručit všem vlastníkům jednotek v domě. V každém případě však doporučujeme správcům hlídat stav nemovitostí aktivně a na oznámení dražebníka zejména v počátcích účinnosti novely nespolehat. Svoji pohledávku musí osoba odpovědná za správu domu a pozemku u dražebníka přihlásit do 15-ti dnů před zahájením dražby.

Přihláška pohledávky musí být podepsána s úředně ověřeným podpisem a musí k ní být připojeny listiny dokládající vznik pohledávky a uplatnění pohledávky u soudu.

iii) V insolvenčním řízení je nutno pohledávku přihlásit u insolvenčního soudu od zahájení insolvenčního řízení až do uplynutí lhůty stanovené rozhodnutím o úpadku (lhůta bývá obvykle 30 dní). Později uplatněné pohledávky se v insolvenčním řízení neuspokojují, což prakticky znamená, že pohledávka nebude uspokojena nikdy. Pohledávky se přihlašují v běžném

režimu insolvenčního řízení podle § 173 insolvenčního zákona a násl. na formuláři. Je nutno přihlásit veškeré pohledávky, tedy i takové, které již byly přisouzeny a je ohledně nich veden výkon rozhodnutí nebo exekuce.

Zpracovala: Mgr. Kateřina Horáková legislativně-právní oddělení V
Praze dne 20. 10. 2017 SČMBD

Ekonomickou část informačního listu pro SVJ zpracovala: Monika Hladká,
ekonom družstva

<u>Kontakty na pracovníky družstva</u>		
<u>Předseda představenstva družstva:</u> Ing. Viktor Nováček	Sekretariát : tel: 461 533 746	e-mail: viktor.novacek@bdsvitavy.cz
<u>Ekonom družstva</u> Monika Hladká	tel: 461 533 529	e-mail: monika.hladka@bdsvitavy.cz mobil: 602 516 732
<u>Sekretariát předsedy, referát členské a bytové agendy:</u> Zdeňka Benešová	tel: 461 533 746	e-mail: clenska@bdsvitavy.cz mobil: 731 441 555
<u>Technický úsek:</u> Ladislav Kyncl	tel: 461 531 093	e-mail: ladislav.kyncl@bdsvitavy.cz mobil: 731 441 556
<u>Ekonomický úsek:</u> Lenka Špinarová, nájemné, mzdy Zdeňka Sýkorová, nájemné, SVJ Zuzana Svobodová, vyúčtování služeb Jana Olivová, vyúčtování služeb	tel: 461 531 095 tel: 461 531 095 tel: 461 531 094 tel: 461 531 094	e-mail: najemne@bdsvitavy.cz e-mail: najemne2@bdsvitavy.cz e-mail: sluzby@bdsvitavy.cz e-mail: sluzby2@bdsvitavy.cz
<u>Středisko výtahy</u> Jaromír Chaloupka		e-mail: vytahy@bdsvitavy.cz mobil: 606 041 109

Úřední hodiny Bytového družstva

	Úřední hodiny	Pokladna
Pondělí	8:00 – 12:00 13:30 – 14:45	8:00 – 12:00 13:00 – 14:30
Středa	8:00 – 12:00 13:30 – 15:30	8:00 – 12:00 13:00 – 15:30

Možnost sjednání schůzky mimo úřední hodiny pouze po předchozí telefonické domluvě.

Informace referátu organizačně právního a referátu členských a bytových záležitostí

Spoluvlastníci mají předkupní právo

Od letošního ledna začal v Česku opět platit institut předkupního práva na podíl spolumajitele nemovitosti. To má podle zákonodárců, kteří

s novelou občanského zákoníku přišli, především zabránit situacím, kdy například jeden ze spoluvlastníků rodinného domu prodá svůj podíl třetí osobě bez vědomí ostatních spoluvlastníků, například sourozenců, aniž by jim podíl nejdříve nabídl.

Kateřina Horáková ze Svazu českých a moravských bytových družstev upozorňuje na to, že znovuzavedení předkupního práva značně komplikuje prodej garáží a dalších jednotek, které jsou spoluvlastnictvím lidí v bytových domech.

Jak institut předkupního práva v praxi funguje?

Institut předkupního práva, který byl s účinností od 1. ledna opět zaveden, známe v podstatě již z úpravy tzv. starého občanského zákoníku, která byla účinná až do 1. ledna 2015.

Zákon ukládá tomu, kdo vlastní spoluvlastnický podíl na nemovité věci, aby spoluvlastníkům nemovité věci nabídl svůj podíl ke koupi za cenu, kterou je připravena zaplatit koupěchtivá osoba.

Jestliže zájem o výkon předkupního práva projeví více spoluvlastníků, mají právo vykoupit nabízený podíl poměrně podle velikosti svých podílů. Jestliže zájem neprojeví, zůstává jim předkupní právo zachováno vůči novému spoluvlastníkovi.

Pokud by bylo předkupní právo porušeno a spoluvlastníkům by nebyl odkup podílu nabídnut, mohli by se spoluvlastníci domáhat převodu spoluvlastnického podílu na nabyvateli podílu.

Lze se předkupnímu právu nějak vyhnout?

Ano, a to tak, že se spoluvlastníci vzdají předkupního práva i s účinky pro své právní nástupce a toto vzdání se bude zapsáno v katastru nemovitostí. Takový krok je reálný ale pouze v počátku rozdělování nemovitosti – nikoli během její existence, kdy ji vlastní větší množství spoluvlastníků.

Jak tato novinka ovlivní prodeje podílů nemovitostí v rámci jednotlivých SVJ a bytových družstev?

U bytových družstev se tato novinka neuplatní, neboť družstevní podíl, s nímž je spojeno právo na užívání družstevního bytu, není nemovitou věcí. Družstvo vlastní dům jako celek, její členové převádějí zájemcům podíl na družstvu. Novinka se ale dotýká vlastníků, respektive spoluvlastníků bytových a nebytových jednotek, neboť jednotky v domech jsou podle současné právní úpravy nemovitou věcí.

Vyskytly se už kvůli tomuto předkupnímu právu nějaké spory? Čeho se týkaly?

Značně problematické je znovuzavedení předkupního práva ve vztahu k jednotkám, které jsou vlastněny velkým množstvím spoluvlastníků. V takových případech předkupní právo převody spoluvlastnických podílů obrovsky komplikuje.

Příkladem jsou zejména podzemní garáže v bytových domech. Jsou často vymezeny v prohlášení vlastníka jako jednotky, přičemž každý z mnoha spoluvlastníků užívá jedno nebo více parkovacích stání. V důsledku zavedení předkupního práva dnes nemá vlastník bytu a spoluvlastník garáže jistotu, že bude moci se svým bytem jednou převést stejnému zájemci i právo na užívání parkovacího stání spojené se spoluvlastnictvím garáže.

A naopak – jsou zájemci o koupi bytu, kteří mají o byt zájem pouze v případě, že s ním mohou využít i možnost parkování v garáži v domech. Jistotu, že s bytem získají i podíl na garáži, dnes dopředu nemají. Spory se vyskytly už za minulé úpravy. Znovuzavedení předkupního práva je účinné teprve od letošního ledna, vznik nových sporů se tak dá očekávat až v následujících měsících a letech.

Měli by zákonodárci předejít těmto sporům nějakou legislativní změnou?

Do jisté míry chápu úmysl zákonodárce spojovat spoluvlastnické podíly do vlastnictví jediného vlastníka. Tento záměr však nebyl v novele občanského zákoníku zcela domyšlený. Smyslem umístění garáží v domech je, aby mělo co nejvíce vlastníků bytů možnost parkování automobilů. V tomto případě není žádoucí spojovat spoluvlastnické podíly do rukou menšího počtu osob, ani komplikovat převody bytů včetně podílů na garážích. Předkupní právo je v tomto případě určitě komplikací a nešťastným řešením, které stojí za legislativní změnu.

Jakub Svoboda, [Právo](#)

Členství právnické osoby ve voleném orgánu jiné právnické osoby

Z poznávací činnosti ústředí SMBD zjišťujeme, že v otázkách členství nebývá vždy jasno. Tuto záležitost řeší především § 154 a násl. NOZ (Nový občanský zákoník). Pokud právní předpis nestanoví jinak, může být členem voleného orgánu jakákoli právnická osoba bez ohledu na její právní formu. To má význam i pro SVJ, kde již neplatí požadavek, aby člen voleného orgánu byl vždy pouze člen společenství, ale způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu může být jakákoli osoba, která splňuje požadavky §1205 odst. 2 NOZ. Takovými požadavky jsou pouze plná svéprávnost a bezúhonnost ve smyslu živnostenského zákona (obdobně též §152 odst. 2 NOZ). Stanovy by mohly ovšem určit i další podmínky, např. to, že členem voleného orgánu může být pouze člen SVJ. Stanovy též určí, zda je statutární orgán individuální (předseda) nebo kolektivní (výbor), viz §1205 odst. 1 a též §152 odst. 1 NOZ.

Členství ve voleném orgánu vzniká volbou s nutným souhlasem budoucího člena. Jinak funkce nevznikne. Podle §1208 písm. c) u SVJ jsou členové volených orgánů voleni shromážděním vlastníků. To platí i o členství právnické osoby ve voleném orgánu SVJ.

Z členství ve voleném orgánu plynou některé povinnosti, které tam dříve nebyly – např. **notifikační povinnost**, tedy informační povinnost oznámit tomu, kdo právnickou osobu do funkce povolává, nebo osvědčení o úpadku, pokud od skončení insolvenčního řízení neuplynuly tři roky. To platí i v případě pokud úpadek nastal v průběhu výkonu funkce.

Dále je zde **povinnost péče řádného hospodáře**. To znamená, že kdo přijme funkci člena voleného orgánu, bude ji vykonávat s nezbytnou loajalitou, péčí a potřebnými znalostmi. Kdo zjistí, že není této péče schopen, musí z toho vyvodit pro sebe důsledky. Jinak se jedná o nedbalost (viz §159 odst. 1 NOZ).

Jde také o **povinnost osobního výkonu funkce**, což má vliv i na zastupování při neúčasti zvoleného člena (viz §159 odst. 2). Konečně je tu i **ručení za závazky společenství**, kde kromě speciální ručební povinnosti podle § 1194 odst. 2 NOZ, závazné pro všechny vlastníky jednotek, platí pro všechny členy statutárního orgánu společenství také ručební povinnost podle § 159 odst. 3 NOZ, a to i když nevlastní v SVJ žádnou jednotku. Toto vše platí i pro zástupce právnické osoby ve voleném orgánu SVJ.

Občanský zákoník v § 154 výslovně připouští, aby se členem orgánu právnické osoby stala jiná právnická osoba. To je praktické zejména u SVJ, kde často dochází k tomu, že žádný z vlastníků nechce vykonávat funkci ve

statutárním orgánu a vlastníci využijí možnosti zvolit si i někoho kdo není členem SVJ, popř. i nabídku různých firem a družstev na výkon funkce statutárního orgánu. Jakkoli je třeba obezřetnosti při výběru takového subjektu, zejména u velkých družstev, která byla zpravidla původními vlastníky domů, je tato praxe běžná. V této souvislosti vyvstává otázka, jaké je postavení zástupce takové právnické osoby ve statutárním orgánu SVJ a jaké jsou požadavky na výkon funkce člena orgánu právnickou osobou. NOZ zásadně změnil toto pojetí a na místo orgánu jednajícího přímo jménem právnické osoby má člen statutárního orgánu právnické osoby postavení jejího zástupce. Zástupce je ten, kdo je oprávněn jednat jménem právnické osoby. Ze zastoupení vznikají práva a povinnosti přímo zastoupenému.

Právnická osoba, která je zvolena do statutárního orgánu SVJ přebírá veškeré povinnosti člena příslušného voleného orgánu. Podle §154 NOZ zvolená právnická osoba určí fyzickou osobu, která ji bude ve voleném orgánu zastupovat. Pokud žádnou osobu nezmocní, zastupuje ji přímo ze zákona člen jejího statutárního orgánu. O tom, kdo bude právnickou osobu zastupovat ve voleném orgánu, zda zmocněnec, nebo člen jejího statutárního orgánu, rozhodne statutární orgán dané právnické osoby. Statutární orgán, který se rozhodne pro zastoupení zmocněncem, uzavře s fyzickou osobou smlouvu o zastoupení a udělí jí písemnou plnou moc.

Zákon vyžaduje, aby zmocněncem byla výlučně fyzická osoba. Tato osoba nemusí být ani členem nebo zaměstnancem příslušné právnické osoby. Ovšem každý zmocněnec musí splňovat požadavky na způsobilost být zástupcem právnické osoby bez ohledu na to, zda o zmocněnce nebo člena statutárního orgánu. Podle § 159 odst. 2 NOZ. Je člen voleného orgánu povinen vykonávat svoji funkci osobně. Tento požadavek se vztahuje na fyzickou osobu, která právnickou osobu ve voleném orgánu zastupuje.

Nepovažuje se za možné, aby byl rozsah zastupovaného oprávnění omezen z důvodu neúčinnosti vůči třetím osobám. Podle § 442 NOZ se zmocnitel nemůže vzdát práva toto zmocnění odvolat, nejsou-li proto ujednány určité důvody. Zmocnění zanikne podle § 448 odst. 1 odvoláním zmocnitele, zánikem právnické osoby, smrtí zmocněnce nebo jeho výpovědí.

Zástupce právnické osoby ve voleném orgánu SVJ se zapisuje do veřejného rejstříku podle § 25 odst. 1 písm. g) h), Veř. Rej. To platí i pro člena statutárního orgánu, který bude zmocněn ve statutárním orgánu SVJ právnickou osobu zastupovat. Zápis nemá konstitutivní povahu a zmocněnec může jednat za právnickou osobu od okamžiku zmocnění. Není-li žádného zmocněnce, vzniká zastoupení členem statutárního orgánu okamžikem, kdy se právnická osoba stala členem voleného orgánu SVJ. Kolektivní statutární orgán právnické osoby rozhodne, který člen jejího orgánu ji bude zastupovat při výkonu funkce. To platí i v případě zániku zmocněné osoby. Není-li takový člen určen, bude to u družstev z povahy věci a ze stanov předseda.

Ještě je třeba řešit otázku, zda zastupující fyzická osoba může dále

zmocnit jinou fyzickou osobu udělením tzv. substituční plné moci. Z § 438 NOZ plyne, že za určitých okolností je to možné. Naproti tomu ale platí §159 odst. 2 NOZ, ze kterého plyne, že člen voleného orgánu (který je i zástupcem právnické osoby) může pouze pro jednotlivý případ zmocnit jiného člověka téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval. Přikláníme se tedy k názoru, že jinou plnou moc ve smyslu § 438 udělit nemůže.

Co je uvedeno výše, ovšem platí pouze pro zastupování právnické osoby ve voleném orgánu. Je-li právnická osoba členem společenství (protože zde vlastní nějakou jednotku), jedná na shromáždění vlastníků způsobem uvedeným v zákoně – např. svým statutárním zástupcem podle § 164 NOZ, nebo zmocněnou osobou. Takovou osobou může být např. zaměstnanec nebo její člen podle § 166 odst. 1 NOZ. Může se jednat i o jinou osobu, zastupující právnickou osobu na základě plné moci podle § 441 a násl. NOZ. Neuplatí se zde režim § 154 ani § 1205 odst. 2 NOZ, platící pro zastupování ve voleném orgánu.

JUDr. Lebl František, předseda SMBD

Možnost zvolit si BD Svitavy jako předsedu SVJ nebo předsedu výboru SVJ

V poslední době se na nás obrátilo několik společenství, která máme ve správě s otázkou: „**Je možné, aby BD Svitavy bylo předsedou výboru SVJ nebo předsedou SVJ ?**“

Ano, možné to je. Všeobecně byla tato situace popsána ve výše uvedeném článku. Pokud se mezi členy společenství nenajde nikdo kdo je ochoten zastávat funkci předsedy výboru SVJ nebo předsedy SVJ nebo nemůžete najít vhodné kandidáty pro tuto funkci je možnost zvolit si do statutárního orgánu SVJ jinou fyzickou či právnickou osobu.

BD Svitavy pro tuto situaci připravuje směrnici, kde budou přesné podmínky výkonu funkce člena statutárního orgánu SVJ. Dále bude s SVJ v tomto případě uzavřena smlouva o výkonu funkce statutárního orgánu SVJ. V praxi pak bude mít BD Svitavy uzavřené smlouvy s SVJ dvě. Jednu jako správce tj., smlouvu o zajišťování správy a druhou jako člen statutárního orgánu tj. smlouvu o výkonu funkce. Předpokládaná odměna pro předsedu výboru SVJ nebo předsedu SVJ bude stanovena cca 100,-Kč na 1bj. včetně DPH.

Co je GDPR a jak bude aplikováno v Česku

Obecné nařízení na ochranu osobních údajů neboli GDPR (General Data Protection Regulation) je dosud nejvíce uceleným souborem pravidel na ochranu dat na světě.

GDPR se dotkne každého, kdo shromažďuje nebo zpracovává osobní údaje Evropanů, včetně společností a institucí mimo území EU, které působí na evropském trhu.

Nařízení míří na firmy, instituce i jednotlivce, kteří zacházejí s osobními údaji – zaměstnanců, zákazníků, klientů či dodavatelů, a to napříč segmenty a odvětvími.

Zasáhne i ty, kteří sledují či analyzují chování uživatelů na webu, při používání aplikací nebo chytrých technologií. Cílem GDPR je chránit digitální práva občanů EU.

Ať už jde o bankovní instituce, zdravotnictví, veřejnou správu, nebo e-shopy, všichni se budou v dohledné době potýkat s nutností upravit způsob zpracovávání osobních údajů. V případě závažného porušení pak budou firmám hrozit vysoké pokuty.

GDPR začne v celé EU platit jednotně **od 25. května 2018**. V Česku tak nahradí současnou právní úpravu ochrany osobních údajů v podobě směrnice 95/46/ES a související zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. Práva a povinnosti v současném zákoně o ochraně osobních údajů budou nahrazena právy a povinnostmi vyplývajícími z Obecného nařízení. Zákon o ochraně osobních údajů po jeho novele bude již upravovat jen některé aspekty týkající se Úřadu pro ochranu osobních údajů (např. jeho ustavení, organizaci atd.) a některé dílčí záležitosti nutné k dotvoření celého rámce ochrany osobních údajů, které nejsou Obecným nařízením upraveny nebo které Obecné nařízení umožňuje upravit na vnitrostátní úrovni. U některých aspektů dokonce Obecné nařízení předpokládá vnitrostátní úpravu. Mezi ně patří například aspekty zpracování osobních údajů pro účely výkonu svobody projevu, práva na informace, svobody vědeckého bádání a umělecké tvorby.

To, že nová pravidla byla přijata formou evropského nařízení, znamená především jejich jednotnou platnost ve všech státech EU, aby je národní vlády a zákonodárci nemohli jakkoli ohýbat a přizpůsobovat místním zájmům nebo lobbistům.

Období od dubna 2016, kdy bylo GDPR schváleno, do května 2018, kdy vstoupí v platnost, je určeno přípravě. Během této doby musí všichni, kterých se nařízení týká, zrevidovat své informační systémy a postupy nakládání s osobními údaji. Během tohoto období přijmou také jednotlivé státy EU prováděcí zákon, jímž upřesní více než padesát bodů, které GDPR svěřuje do jejich národní pravomoci.

Dosud byl v oblasti ochrany údajů hlavním českým regulátorem Úřad pro ochranu osobních údajů (ÚOOÚ), který by měl v této funkci zůstat i nadále. Přibudou mu ale pravomoci odrážející závažnost celé reformy a zároveň bude částečně podřízen Evropskému sboru pro ochranu osobních údajů (EDPB). Nastane-li pak jakákoli pochybnost o rozhodnutí českého

regulátora, vždy zde bude existovat možnost obrátit se na EDPB s odvoláním.

Co považuje GDPR za osobní údaje

Osobní údaje jsou ve stávající směrnici z roku 1995 i v GDPR definovány jako veškeré informace vztahující se k identifikované či identifikovatelné fyzické osobě.

Mezi obecné osobní údaje řadíme jméno, pohlaví, věk a datum narození, osobní stav, ale také IP adresu a fotografický záznam. Vzhledem k tomu, že se GDPR vztahuje i na podnikající fyzické osoby, řadíme mezi osobní údaje i tzv. organizační údaje, kterými jsou například e-mailová adresa, telefonní číslo či různé identifikační údaje vydané státem.

Obecné nařízení věnuje speciální pozornost zpracování zvláštních kategorií osobních údajů, jimiž jsou údaje o rasovém či etnickém původu, politických názorech, náboženském nebo filozofickém vyznání, členství v odborech, o zdravotním stavu, sexuální orientaci a trestních deliktech či pravomocném odsouzení. Do kategorie citlivých údajů nařízení nově zahrnuje genetické, biometrické údaje a osobní údaje dětí. Zpracování citlivých osobních údajů podléhá mnohem přísnějšímu režimu, než je tomu u obecných údajů.

Genetickými údaji jsou osobní údaje týkající se zděděných nebo získaných genetických znaků určité fyzické osoby, které vyplývají z analýzy biologického vzorku dotčené fyzické osoby nebo z analýzy jiného prvku, která umožňuje získat rovnocenné informace. Mezi osobní údaje o zdravotním stavu by měly být zahrnuty veškeré údaje související se zdravotním stavem, které vypovídají o tělesném nebo duševním zdraví člověka.

Biometrickým údajem jsou osobní údaje vyplývající z konkrétního technického zpracování týkající se fyzických či fyziologických znaků nebo znaků chování fyzické osoby, které umožňují jedinečnou identifikaci. Typickým biometrickým údajem je např. snímek obličeje, otisk prstu, ale podle poslední judikatury i podpis.

Naopak z působnosti GDPR jsou vyloučeny anonymizované údaje, údaje zemřelých osob a údaje získané v rámci činnosti čistě osobní povahy, které nemají obchodní či institucionální charakter. Týká se to tedy údajů, které zpracováváme pro osobní potřebu a s nikým je nebudeme sdílet.

BD Svitavy se na platnost GDPR připravuje ve spolupráci se Svazem českým a moravských bytových družstev (ČSMBD). Uplatnění GDPR se vztahuje i na SVJ.

Inzerce prostřednictvím BD Svitavy

Od prosince roku 2007 je na BD Svitavy, referátu členských a bytových záležitostí zřízena služba INZERCE. Tato služba je určena Vám, našim klientům (vlastníkům). Prostřednictvím INZERCE můžete nabídnout své byty k prodeji, k podnájmu, k výměně. Tato služba není časově omezena a doba zveřejnění inzerátu je dle potřeb klienta. Služba je zpoplatněna symbolickou částkou 100,-Kč na pokrytí nákladů spojených se zajištěním inzerce a komunikací. Inzerce lze podat na BD Svitavy jednoduchým způsobem. Vyplníte formulář k danému inzerátu a pracovníce referátu členských a bytových záležitostí zajistí zveřejnění a následný servis spojený s touto službou.

Vaše inzeráty jsou zveřejněny na webových stránkách družstva na adrese www.bdsvitavy.cz .

Informace technického úseku

1. Plnění plánu oprav roku 2017

Je za námi další rok, který svými náklady na opravy dosáhl přes 5 mil. Kč. Oproti minulým rokům je to méně, protože ještě nezačalo období, ve kterém budeme řešit opravy po více jak dvaceti letech. Museli jsme se ale zabývat opravami s menšími náklady a opravami, které bylo nutné provádět z důvodů nových nařízení a předpisů. Ty se týkají především oprav plynových rozvodů na velkých domech, které byly prováděny a pokračuje se v nich i v letošním roce. V krátkosti několik čísel za provedené opravy.

- Opravy plynových rozvodů	310 tis. Kč
- Opravy střech	601 tis. Kč
- Výměny otvorových prvků	914 tis. Kč
- Opravy venkovních prostor	140 tis. Kč
- Zateplení jednoho domu	900 tis. Kč
- Různé opravy do 50 tis.	1.300 tis. Kč
- Povinné revize a kontroly	1.511 tis. Kč

Jen pro zajímavost uvádíme, že 210 oprav za méně jak 40 tis Kč se nám podařilo provést i přesto, že nemáme svoje vlastní středisko údržby a opravy jsou prováděny dodavatelskými firmami, se kterými máme uzavřené rámcové smlouvy, jejichž platnost budeme prodlužovat na další období.

Následující informace je o povinných kontrolách a revizích na domech družstva:

druh revize a revizní technik	počet	v tis. Kč
revize elektro a hromosvodů – p. Machata	26	133
revize plynových zařízení – p. Sedláček	20	100
revize tlakových nádob – p. Špička	10	24
revize a kontroly spalinových set – p. Koudelka	171	476
revize a kontroly ČOV – p. Šibor	16	26
výtahy – roční paušál – p. Chaloupka	53	557
kontroly požární techniky – firma Hasvel, p. Pešina	160	106
kontroly požární prevence – p. Sedlák	160	43
kontrola a opravy kotlů – p. Šedý	7	46
Celkem za revize a kontroly		1 511

2. Plán oprav na rok 2018

V měsíci březnu byl představenstvu předložen ke schválení návrh plánu oprav, revizí a kontrol pro rok 2018. Vycházelo se z požadavků z vratných hlášení čl. samospráv, SVJ a z akcí, které nebyly provedeny v roce 2017. V plánu jsou obsaženy opravy střeš, otvorových prvků, opravy kanalizace, rozvody vody, domovní telefony, malby a další práce související se zjištěním provozu domů jako je odstraňování závad po revizích plynu. Nové předpisy nás nutí provádět opravy a úpravy těchto rozvodů z důvodu, že jsou původní starší více jak třicet let a není je již možné provozovat v tomto provedení. Obdobný problém je řešen i u rozvodů elektřiny a stavu hromosvodů, kde se též musí provádět výměny. Na několika domech je v jednání se zástupci samospráv zateplení venkovního pláště budov. Na opravy družstevních domů se počítá s částkou vyšší jak 7 mil. Kč. Domy SVJ mají naplánované opravy v ceně za 1,7 mil Kč. Revize a kontroly budou stát samosprávy více jak 1,6 mil. Kč.

Přílohou informačního listu technického úseku je plán oprav budovy, který vám zasíláme pravidelně s informačním listem. V horní části jsou informace o budově, po té jsou informace o stavu fondu a následuje položka, opravy a rekonstrukce, kde jsou uvedeny informace, co se bude na domě opravovat. V posledním odstavci jsou plánované pravidelné revize a kontroly. V závěru je plánovaný zůstatek fondu dlouhodobé zálohy. Před každou realizací budete kontaktováni a bude dohodnut průběh realizace samotné opravy.

Při kontrole stavu fondů jednotlivých samospráv bylo zjištěno, že některé částky, které tvoří fond dlouhodobé zálohy, jsou malé na to, aby pokryly případné opravy. Je potřeba, aby tvorba fondu byla minimálně mezi 15 – 20 Kč na 1 m². Samosprávy, kterých se toto týká, vyzveme k projednání případného povýšení fondu.

3. Zadávání zakázek a potvrzování dokladů

I nadále jsou prováděny zakázky nad 50 ti. Kč dle směrnice č. PT/2/2014 o postupu, zadávání, vyřizování a realizace zakázek. Znamená to, že před každou takovou akcí je vypsáno výběrové řízení, ve kterém jsou uvedeny požadavky na uvedenou opravu. Podle zadání jsou osloveny minimálně tři firmy, aby mohl být posouzen postup prací a cena zakázky. Následuje prohlídka na místě samém a doplnění požadavků. Po termínu, kdy mají být dodány nabídky je svolán výbor samosprávy a společně s technickou komisí představenstva je vybrána firma k vlastní realizaci zakázky. Následuje sepsání smlouvy o dílo, kde je uveden termín provedení. Před realizací je předání staveniště, průběžná kontrola provádění stavby a závěrečné předání.

Společenství vlastníku jednotek si vypisují výběrové řízení a vlastní realizaci sami. V případě požádání budeme nápomocni.

Po každé akci následuje zaslání konečné faktury a její potvrzení zástupcem samosprávy, popřípadě celého výboru samosprávy.

Dostali jsme se k potvrzování dokladů. Každý doklad k proplacení musí být potvrzen předsedou samosprávy, nebo pověřeným důvěrníkem, a to podpisem a razítkem. Potvrzení dokladu může být i emailem, na kterém bude uvedena odsouhlasena částka k proplacení. Dalším případem je potvrzení naskenovaného dokladu, který se potvrdí a zašle se zpět na družstvo.

Jistě se k vám dostala informace, že z pokladny při nákupu z obchodu jsou propláceny pouze doklady z elektronické evidence tržeb (EET).

V případě potvrzování dokladů u společenství vlastníků jednotek záleží, jak mají uvedeno ve stanovách. V některých případech stačí jeden podpis, někdy musí být podepsáni všichni ze společenství.

4. Požární ochrana a BOZ

V roce 2017 byly provedeny kontroly na všech domech v oblasti požární techniky požárním preventistou. Kontroly požární techniky nám stále provádí firma Hasvel s.r.o Nedošín u Litomyšle. Kontroly provádí vám známý p. Pešina. Ze zasláných výkazů a zápisů zjišťujeme, že jsou pryč doby, kdy jsme platily nehorázné částky za odcizené HP nebo hadice z požárních hydrantů. Platby jsou pouze za kontroly a výměny kontrolované techniky.

Druhou méně uspokojující stránkou požární ochrany jsou provedené kontroly požárním preventistou p. Sedlákem. V poslední závěrečné zprávě za rok 2017 uvádí, že se o něco málo zlepšil stav v této oblasti, ale stále se najdou domy, kde je stav z požárního hlediska neuspokojivý. Především se jedná o nepořádek ve společných prostorách suterénů, půd a hlavně různých věcí na společných chodbách. Dostali jste všichni zápisy z kontrol z roku 2017 a tak je potřeba je znovu přečíst a zabezpečit odstranění zjištěných závad. V případě problémů s jejich odstraněním se obraťte na tech. úsek družstva. V případě uplatnění majetkových sankcí vůči družstvu budou tyto vymáhány od těch, kteří postih zavinili.

5. Pojistné události - pojištění

V roce 2017 bylo řešeno celkem 26 pojistných událostí s plněním větším jak půl milionu korun. V letních měsících to bylo poškození tištěných spojů u výtahu zásahem blesku a to ve čtyřech případech. Při prudkých deštích v červenci se jednalo o vytopení čtyř bytů a chodeb v horních patrech domů. Následovalo prasklé topení a vytopení tří bytů. Na správních budovách jsme řešily prasklé potrubí - únik vody a následné vysoušení a malování.

Nejhorší den byl pro nás 29.10.2017, kdy při silném větru byly poškozeny věci na třinácti domech. Jednalo se o poškození střech a části zateplení. Vše bylo včas odstraněno a uhrazeno z pojistky družstva. V neposlední řadě je potřeba zmínit požár na adrese Felberova 12 ve Svitavách, který vznikl od digestoře, a škoda za zlikvidování byla ve výši 124 tis. Kč. Vše bylo hrazeno z naší pojistky, jelikož se jednalo o poškození společných částí bytu, jako jsou stěny, podlahy a vybavení kuchyně. Ostatní náklady hradil vlastník bytu. Dále se jednalo o požár v bytě na adrese Felberova 8 Svitavy, který vznikl od dobíjeného notebooku. Škoda byla řešena z pojistky nájemníka. V obou případech se jednalo o zbytečné záležitosti a zbytečné vynaložení sil při likvidaci událostí.

Každý rok je uzavírána Rámcová pojistná smlouva s Kooperativou a.s.. Zařizovatelem je SČMBD přes českou pojišťovací makléřskou společnost RENOMIA, a.s.. Jedná se o pojištění věcí (majetku) ALL RISK, kde jsou pojištěny obytné budovy, ostatní stavby, zásoby, movitá zařízení, finanční prostředky a dokumentace. V dalším odstavci je pojištění odpovědnosti za újmu, kde jsou pojištěny orgány družstva a společenství vlastníků na odpovědnost za škodu a za čisté finanční škody. Dále se jedná o pojištění pro případy odcizení, pojištění pro případ vandalismu, pojištění skel, proti úderu blesku, strojů, elektroniky, úniku vody - vodné stočné a v neposlední řadě nové pojištění potrubí a rozvodů. Na základě takto uzavřené smlouvy můžeme říci, že všechny škodní události jsou řešeny a kladně vyřešeny.

6. Kontrola měřidel

Problémem, se kterým se setkáváme každý rok, je kontrola stavů vodoměrů na všech domech a kontrola stavu poměrových měřidel na radiátorech na domech s centrálními dodávkami tepla. Někteří nájemníci, jak bylo zjištěno, provádí kontrolu každý týden a stavy na měřidlech si zapisují, což je správné. Je potřeba při jednáních na samosprávách zdůraznit, aby si každý minimálně jednou za měsíc překontroloval stavy na uvedených měřidlech. V případě zjištění závady okamžitě volat na technický úsek družstva, aby mohla být závada odstraněna a měřidlo vyměněno, nebo zjištěno co s měřidlem je.

7. Modernizace

V krátkosti se vracíme k modernizaci bytů. Každý měsíc je povolováno kolem deseti modernizací nejrůznějších druhů. Všechny žádosti projednává představenstvo a až na výjimky jsou všechny žádosti povoleny. Žádost musí dát každý nájemník i vlastník bydlící v družstevním domě. Pro vlastníky v SVJ se jedná o oznámení záměru modernizace v bytové jednotce. Tyto

Žádosti jsou zaznamenány do systému a v případě nějakého problému jsou lehce k dohledání (případ požáru Felberova 12) o co žadatel žádal a co při rekonstrukci provedl a v jakém rozsahu. Nejčastější žádostí je povolování rekonstrukcí bytového jádra. K této žádosti musí být doložen statický posudek a plán jak bude rekonstrukce provedena. Jedná se o zákrok, který obnáší úpravy rozvodů vody, odpadů, elektřiny popřípadě plynu. Po rekonstrukci je nutné dodat na poslední dvě jmenovaná vyhrazená zařízení revizní zprávu. Součástí bývá i výměna kuchyňské linky a podlah. Je tedy zapotřebí, aby se všechny požadavky uvedly do žádosti a na nic se nezapomnělo. Žádosti najdete na webových stránkách www.bdsvitavy.cz nebo si je můžete vyzvednout na technickém úseku, kde vám sdělíme, jak postupovat.

7. Smluvní partneři na provádění revizí, kontrol a oprav

V následujícím článku uvádíme kontakty na firmy, které mají s družstvem sepsány rámcové smlouvy. V případě nutného dotazu nebo na odstranění závady můžete kontaktovat níže uvedeného zástupce. Okamžitě potom volat nebo zaslat email na technický úsek o nahlášené závadě určité firmě. V žádném případě neposkytujte kontakty třetí osobě. V případě potřeby revize plynu nebo elektřiny při rekonstrukci nebo modernizaci bytu můžete kontaktovat níže uvedené zástupce firem.

1. Revize a kontroly

Machata Dušan	Revize elektro	tel.:	603 238 059
email:	ekomplet@centrum.cz		
Sedláček Milan	revize plyn	tel.:	603 573 410, 605 352
140			
email:	msedlacek.rtpz@seznam.cz ,		
krivkovapavlina@seznam.cz			
Špička Roman	revize tlakových nádob	tel.:	602 602 742
email:	roman.spicka.ct@seznam.cz		
Šibor Miroslav	ČOV	tel.:	732 488 601
email:	sibo5@seznam.cz		
Koudelka Pavel	revize spal. cest	tel.:	728 135 060
email:	koudelkapavel@centrum.cz		
Hasvel s.r.o.	revize a opravy HP	tel.:	603 788 533
email:	hasvel@hasvel.cz		
Sedlák Libor	prohlídky PO	tel.:	724 879 769
email:	SVPO@seznam.cz		
Šedý Petr	revize a opravy kotlů	tel.:	603 861 770
email:	sedy@servisak.eu		

2. Profesionální firmy

Lněnička Jan	voda, topení, plyn	tel.:	603 278 312
email:	plyntopeni@seznam.cz		
Bílý Pavel	voda, topení, plyn	tel.:	774 966 019
email:	cutopinka@seznam.cz		
Instalatér Svitavy-Sterenčák	voda, topení, plyn	tel.:	603 824 035
email:	instalater.svitavy@seznam.cz		

Beneš Jiří	elektro	tel.:	603 824 035
email:	beneopatovec@tiscali.cz		
Konečný Petr	malby	tel.:	603 486 047
email:	petac.konecny@seznam.cz		
Onderka Jiří klempíř		tel.:	603 499 115
email:	onderkaj@seznam.cz		
Lidmila Pavel	STA	tel.:	603 533 161
email:	tva-servis@unet.cz		
Slaník Ladislav	zámečnictví	tel.:	605 768 004
email:	zamecnictvi-slanik@centrum.cz		
Miroslav Zamazal	zámečnictví, kovovýroba	tel.:	723 210 528
email:	zamazalm@seznam.cz		