



DRUŽBA,

stavební bytové družstvo

Brno, Kapucínské nám. 100/6, 656 57

zapsané v OR vedeném u KS v Brně,

oddíl Dr XXXIV, vložka 6, datum zápisu 6. června 1959

Informace správce

pro Společenství vlastníků a malá BD

1/2018

Vážení předsedové výborů SV, předsedové SV a předsedové představenstev BD, předkládáme Vám některé důležité informace, které jsou potřebné při správě Vašich objektů a s tím souvisejících činností.

Informace z oddělení správy a majetku

ZMĚNY VE VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK ZA VLASTNÍKY JEDNOTEK

S účinností od 1.12.2017 byl vydán zákon č. 291/2017Sb., kterým se mění občanský soudní řád, zákon o veřejných dražbách a zákon o úpadku (insolvenční zákon).

Zákon by měl přispět k lepší vymahatelnosti pohledávek v domech ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Přijetím tohoto zákona je zčásti napraven dlouhodobě trvající stav, kdy řádně platící vlastníci jednotek nesli plnou tíži dluhů za neplatící vlastníky.

Podle ustanovení tohoto zákona bude osoba odpovědná za správu domu a pozemku upozorněna v dražební vyhlášce, že se může domáhat uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna u soudu žalobou a jestliže ji přihlásí řádně nejpozději do zahájení dražebního jednání. Pokud ještě nebylo pravomocně o pohledávce soudem rozhodnuto, rozhodne soud v rozvrhovém řízení o této pohledávce tak, že bude projednána dodatečně a k uspokojení dojde až poté, co o povinnosti uhradit pohledávku rozhodne soud.

Z rozdělované podstaty se podle nového ustanovení uspokojí postupně nejprve pohledávky nákladů vzniklých státu v řízení a poté přednostně i před zajištěnými pohledávkami ostatních věřitelů pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky a to do jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky.

V souvislosti s uvedenými změnami opět apelujeme na včasné vymáhání pohledávek. Doporučujeme tímto všem statutárním orgánům společenství vlastníků, aby si sami zřídili sledování změn na společných částech domu a pozemku v katastru nemovitostí a

sledování dlužníků v insolvenčním rejstříku. K problematice přihlašování pohledávek do insolvenčního řízení jsme již publikovali podrobný článek v informačních listech č. 37 v 5/2016, který je vyvěšen na našich webových stránkách. Průběžné sledování dlužníků v insolvenčním rejstříku zajišťuje družstvo **bezplatně pro všechny subjekty ve správě**.

Mgr. Alena Zavřelová
vedoucí oddělení správy a majetku

Informace z oddělení financování a členských podílů

Informace o pojištění

Od **1.1.2018** platí aktualizace Rámcové pojistné smlouvy č. **7720613510 ve znění dodatku č.2.**

Nové znění RPS přináší řadu významných změn, které dále zlepšují a zkvalitňují pojistnou ochranu bytových družstev a společenství vlastníků a tyto mimořádně výhodné podmínky představují nejkompaktnější ucelenou nabídku pojištění bytového fondu na trhu. V době platnosti RPS byla průběžně prováděna analýza sjednaného rozsahu krytí, sledována výše a struktura škodných událostí, podmínky konkurenčních pojišťoven a na základě těchto informací je v nové RPS obsažena řada pozitivních změn a úprav jako např. :

- Pojištění základních (minimálních) limitů ve většině druhů pojištění **ZDARMA** či navýšení současných bezplatných limitů
- **Zvýšení základního, nezaplatněného limitu plnění pro odpovědnost orgánů SV z 2 na 10 mil. Kč**
- Možnost pojištění a připojištění nákladů spojených s **desinsekcí a desinfekcí** pojištěných objektů
- Možnost pojištění nákladů v souvislosti s „**výměnou poškozených trubek a rozvodů**“ dle ujednání RPS

Aktualizovaná RPS č. 7720613510 dod. č. 2 je k dispozici na našich webových stránkách www.druzba-sbd.cz.

Co všechno je zahrnuto do pojištění domu

- **Pojištění all risk** – pro soubor obytných budov a ostatních staveb včetně stavebních součástí a příslušenství, pro vybrané technologie (výtahy, technologie kotelen, solární panely), pro soubor zásob a věcí movitých, pojištění na atmosférické srážky, déšť, sníh, led) a demoliční náklady z této pojistné události.

Pojištění odpovědnosti za újmu – vyplývající z vlastnictví bytového domu, pozemků a komunikací, **pojištění za újmu způsobenou členy orgánů společenství vlastníků**, odpovědnost za újmu nebo škodu způsobenou zaměstnanci družstva včetně regresů zdravotních pojišťoven pro zaměstnance.

Pojištění pro případ odcizení – (krádež s překonáním překážky a loupež) - soubor budov a staveb vč. stavebních součástí, soubor movitých věcí a zásob a dále hasicí přístroje a veškeré hasicí vybavení domu

Pojištění pro případ vandalismu a jiného poškození - krádež s překonáním překážky a loupež - soubor budov a staveb vč. stavebních součástí, soubor movitých věcí a zásob - poškození výtahů, technologie kotelen, solárních panelů, tepelných čerpadel, soubor opláštění budov- poškození ptactvem, hmyzem a hlodavci, poškození malbami, nástřiky, rytím nebo polepením vnější i vnitřní části budovy nebo stavby

Pojištění skel – skleněné výplně opláštění budov, výplně vstupních dveří, světlíky, skleněné stěny.

Pojištění nepřímého úderu blesku – ovládací prvky výtahů, společných komunikačních a televizních sítí, rozvodů a rozvodných skříní (nejsou pojištěny běžné domácí přístroje – pračka myčka, televizor, sporák, trouby apod.)

Pojištění nákladů na náhradní ubytování v souvislosti s živelní událostí

Pojištění „ úniku vody – vodné, stočné

Pojištění desinfekčních a desinsekčních nákladů

Pojištění potrubí a rozvodů

V případě odcizení a vandalismu musí být událost šetřena policií ČR.

Dále bylo s pojišťovnou Kooperativa dohodnuto, že při uzavření **nové smlouvy na pojištění domácnosti** bude pojištěnému poskytnuta 30 % sleva z výše pojistného.

- **Jak postupovat při vzniku pojistné události**

Je třeba kontaktovat příslušného provozního technika správy družstva a předat mu potřebné dokumenty (fotografie, zápis od policie aj.), který následně pojistnou událost s pojišťovnou vyřídí. Pouze domy společenství vlastníků, které nemají ve smlouvě o správě s družstvem technickou část, si musí pojistnou událost nahlásit na pojišťovnu samy (lze elektronicky).

- **Kde lze zjistit podrobnější údaje k jednotlivým druhům pojištění jako např. limity plnění, spoluúčast nebo integrální franšizu, všeobecné a dodatkové pojistné podmínky**

Vše je k nahlédnutí v sekci DOKUMENTY - Pojištění - pro přístup na dokumenty o Pojištění je třeba zadat přihlašovací jméno: pojistení a heslo: družbawebaces.

Důležitým dokumentem je Potvrzení o sjednaném rozsahu pojištění dle RPS platné od 1.1.2015 do 30.12.2019.

Ing. Olga Balcarová
vedoucí oddělení financování a ČP

Informace z oddělení nájmu a vyúčtování služeb

Při prodeji bytu je součástí kupní smlouvy potvrzení o bezdlužnosti a průkaz energetické náročnosti budovy. Potvrzení o bezdlužnosti vystaví správce domu na vyžádání, ale zároveň musí být potvrzeno i statutárním orgánem SV. Průkaz energetické náročnosti má k dispozici výbor SV.

Žádáme vlastníky bytových jednotek, aby zajistili včas změnu výše plateb stanoveného předpisu příspěvku na správu domu a úpravu variabilního symbolu na svých bankovních účtech. Někteří vlastníci změny neprovádí a tím může dojít k chybnému přiřazení zálohových plateb, které mají návaznost na zpracování ročního vyúčtování poskytovaných služeb.

Stančíková Soňa
vedoucí oddělení nájmu a vyúčtování služeb

Informace z oddělení plánu, rozborů a předpisů

DRUŽBA, stavení bytové družstvo jako Váš správce, upozorňuje výbory SV, že v návaznosti na uzavřené smlouvy o správě, je nutné dodržovat termíny a zásady pro správné stanovení předpisu vlastníkům bytů v domech SV.

Správce zajistí změnu v předpisu úhrad, avšak **pouze po dodání písemných podkladů od výboru společenství vlastníků.** Tyto podklady, které se mohou týkat individuálních úprav, či hromadného přepočtu pro celý dům SV k datu 1.7. roku, je nutné doručit správci vždy před požadovaným datem změny, nejpozději 15 dnů před platností nového předpisu.

Aktuální evidenční počet osob je uveden na předpisu. V případě změny údaje o počtu osob, je nutné, aby výbor SV dodal tuto novou informaci na referát členských vztahů pomocí formuláře, který je k dispozici na webových stránkách SBD Družby. O změnu zálohových plateb na služby, v návaznosti na změnu počtu osob, musí žádat v tomto případě i vlastník **prostřednictvím výboru SV**, resp. požadavek na změnu musí být potvrzen výborem SV. Zaslání změnového formuláře je plně dostačující i formou e-mailu.

Předání předpisu jednotlivým vlastníkům při prováděné hromadné změně zajišťuje výbor SV, po dohodě může být zaslán poštou (i doporučenou), cena poštovního však bude SV fakturována.

Současně bychom rádi upozornili na činnosti, které v souladu s výše uvedenou smlouvou jsou již **činnostmi nad běžný rozsah:**

- druhá a další hromadná změna předpisu úhrad v kalendářním roce na základě požadavku výboru SV
- vypracování smluv a práce, spojené s vedením účetní agendy nebytového prostoru
- vypracování podkladů pro regeneraci, případně úvěr domu SV a stanovení podílů jednotlivých vlastníků

Chceme vás ještě požádat, abyste všechny uživatele bytů ve vašem SV upozornili na nutnost **správného označení poštovních schránek** z důvodu zajištění doručení veškeré korespondence od správce.

Jarmila Drmolová
vedoucí oddělení plánu, rozborů a předpisů

Informace z oddělení účetnictví a daní

Změny pro podání daňového přiznání společenství vlastníků k dani z příjmu právnických osob za rok 2018

S účinností od 1.7.2017 byl přijat zákon č. 170/2017 Sb. (daňový balíček), kdy pro společenství vlastníků má konkrétní dopad změna v zákoně o dani z příjmu č. 586/92 Sb. v § 18 odst. 2 písmeno f) bod 4 – kdy předmětem daně nejsou příjmy SV z pojistného plnění z pojištění domu sjednaného společenstvím. Tudíž by za rok 2018 v případě pojistného plnění nevznikala společenstvím povinnost podávat daňové přiznání.

Daňové přiznání není SV povinno podat, pokud má pouze příjmy, které nejsou předmětem daně, které jsou od daně osvobozené a nebo z nichž je daň vybírána srážkou.

Pokud SV nevznikla povinnost ve zdaňovacím období podávat daňové přiznání, není povinno tuto skutečnost sdělit správci daně (§ 38mc zákona).

Ing. Iveta Ruibarová
vedoucí ekonomického úseku

Informace z provozního úseku družstva

KAMEROVÉ SYSTÉMY V BYTOVÝCH DOMECH

Jednou z možností zabezpečení bytových domů před vandalismem a krádežemi je instalace kamerového systému v objektu. Provoz a instalace kamer v bytovém domě musí však splňovat požadavky zákona č. 101/2000Sb., (zákon na ochranu osobních údajů).

Tyto možnosti byly dříve hodně omezovány podmínkami Úřadu na ochranu osobních údajů, který si pro některé vnitřní a vnější prostory bytových domů stanovil souhlas všech osob, které v domě bydlí.

Úřad na ochranu osobních údajů vydal nové stanovisko, které v zásadě rozděluje prostory v domech na 2 typy a na rozdíl od předchozích je poněkud benevolentnější.

Před instalací kamerového systému je nutné mít souhlas Úřadu na ochranu osobních údajů. Oznámení a všechno ostatní, co bude potřeba, Vám zajistíme na provozním úseku.

INTEGROVANÝ REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM – IROP

Jak jsme Vás již informovali v minulých číslech informačních listů, od 15. července 2016 byl zahájen Ministerstvem pro místní rozvoj ČR příjem žádostí o podporu v 37. výzvě z Integrovaného regionálního operačního programu „Energetické úspory v bytových domech“ Příjem žádostí o podporu 37. výzvy byl ukončen dne 12. 1. 2018.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyhlásilo **novou výzvu č. 78** na podporu energetických úspor v bytových domech s termínem **ukončení příjmů žádostí o podporu dne 29. 11. 2019.**

Nová výzva č. 78. IROP Energetické úspory v bytových domech III – přináší celkem 3,5 mld. Kč z Evropského fondu pro regionální rozvoj na zateplování, výměnu oken a dveří nebo výměnu zdroje tepla pro bytové domy. Podporovaná opatření a výše podpory jsou stejná jako v 37. výzvě Energetické úspory v bytových domech II., ovšem byly provedeny některé

změny, které významně zjednoduší podání žádosti o podporu a následnou administraci projektu.

Pokud budete mít o dotace na financování regenerace domu zájem, můžete se informovat na provozním úseku družstva.

POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Jen pro doplnění zopakujeme smluvně uzavřené druhy pojištění pro bytové domy:

- živelní pojištění
- pojištění odpovědnosti za škodu
- pojištění souboru stavebních součástí a příslušenství budov pro případ odcizení
- pojištění na vandalismus (poškození vnějšího kontaktního zateplovacího systému (zateplení fasády) ptactvem, hmyzem a hlodavci „vyklování ptáky“ na škody způsobené malbami, nástřiky (např. spreji a barvami) nebo polepením vnějších částí budov a staveb včetně stavebních součástí a příslušenství)
- pojištění skel
- pojištění na poškození nebo zničení elektrických a elektronických strojů, přístrojů a zařízení (včetně elektroinstalace na budovách nebo ostatních stavbách) přepětím, zkratem nebo indukci v příčinné souvislosti s úderem blesku, při bouřkách, při spínání v napájecích sítích nebo při výboji statické elektřiny
- **pojištění hasicích přístrojů a veškerého hasícího vybavení domu.**

Yvona Havránková
vedoucí provozního úseku

Doufáme, že vám výše uvedené informace pomůžou ve vaší nelehké práci. V případě nejasností či dotazů se, prosím, nebojte obrátit na odborné útvary správy, které vám potřebné informace poskytnou.

Ing. Jan Totzauer, ředitel družstva