



DRUŽBA,

stavební bytové družstvo

Brno, Kapucínské nám. 100/6, 602 00

zapsané v OR vedeném u KS v Brně,

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

Informační listy

**pro Společenství vlastníků, malá BD, samosprávy a uživatele
jednotek**

leden/2024

Úvodní slovo.

Jak si mnozí z Vás vzpomenu, vycházely na družstvu téměř dvě desetiletí tištěné **Informační listy**, kde jsme předsedy samospráv a předsedy společenství vlastníků vč. uživatelů jednotek informovali o změnách legislativy a některých důležitých skutečnostech ohledně správy objektů. Období Covidu-19 však mnohé věci změnilo, a to i v oblasti způsobu informovanosti. Základní informace začaly být předávány většinou elektronicky a správa družstva převážně od té doby využívá k informovanosti především své **webové stránky**. Vzhledem k tomu, že ne všichni funkcionáři a uživatelé jednotek pravidelně sledují naše webové stránky, rozhodli jsme se poskytnout Vám některé důležité informace také formou těchto stručných Informačních listů, které bychom vydávali v případě kumulace většího počtu nových informací nebo při důležitých změnách legislativy.

Informace z úseku ředitele

Změny u dohod o provedení práce a dohod o pracovní činnosti vyplývající z novely zákoníku práce č.281/2023 Sb.

Na základě schválené novely zákoníku práce se mění některá ustanovení, která se mnoha výborů SV a výborů SA dotýkají vzhledem využívání dohod o pracovní činnosti (DPP) nebo dohod o provedení práce (DPČ) na jejich objektech. Proto vám sdělujeme tyto základní informace s tím spojené.

Zaměstnavatel je povinen zaměstnanci sdělit při vzniku pracovního poměru, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce, **následující údaje:**

- název a sídlo zaměstnavatele a adresu zaměstnavatele,
- bližší označení druhu práce a místo výkonu práce,
- dobu trvání a podmínky zkušební doby, pokud je sjednána,
- nárok na dovolenou,
- předpokládaný rozsah pracovní doby za den nebo týden, způsob rozvržení pracovní doby, doby odpočinku, přestávky na oddech a jídlo,

- odměna z dohody, její splatnost a termín výplaty, místo a způsob vyplácení odměny,
- způsoby zrušení DPP a DPČ. Ty mohou být zrušeny dohodou zaměstnavatele i zaměstnance ke sjednanému dni, anebo výpovědí danou z jakéhokoli důvodu, nebo bez uvedení důvodu s 15 - denní výpovědní lhůtou, která začíná běžet dnem, kdy byla doručena druhé smluvní straně.

Pro dohodu o provedení práce (DPP), platí omezení na **300 hodin** za jeden kalendářní rok u jedné firmy.

Osoby pracující na dohody o provedení práce a dohody o pracovní činnosti budou mít nově nárok na dovolenou. Na dovolenou bude nárok po odpracování minimálně 80 hodin (u jedné firmy, v jednom kalendářním roce). Současně musí být odpracováno alespoň 28 kalendářních dní.

Za 300 odpracovaných hodin bude u DPP nárok na 24 hodin dovolené. Pokud bude na dohodu odpracována kratší doba, pak bude i dovolená kratší. Nárok na dovolenou je až po odpracování minimálně 80 hodin.

Pro dohodu o pracovní činnosti (DPČ) vznikne nárok na dovolenou, a to za každých 20 odpracovaných hodin na minimálně 1,54 hodiny dovolené. **Při 20 hodinách týdně, bude u DPČ nárok na 80 hodin dovolené za rok.**

V případě, že zaměstnanec vzniklou dovolenou nevyčerpá, po skončení dohodnuté práce mu bude muset zaměstnavatel vyplatit náhradu, stejně jako v klasickém pracovním poměru.

Dále také u nich vznikne **právo na náhradní volno anebo na příplatky** za práci o víkendu, ve svátek, za noční anebo na příplatek za práci ve ztíženém pracovním prostředí.

Nově bude **zaměstnavatel osob pracujících na dohody povinen předem rozvrhnout jejich pracovní dobu**, a to v písemném rozvrhu, a jasně je s ním seznámit, popř. s jeho změnou. Takto musí učinit **nejpozději 3 dny před začátkem směny anebo období**, na které je pracovní doba rozvržena, jestliže se s pracovníkem nedohodne jinak.

V dohodě (DPP i DPČ) musí být uvedeny sjednané práce a doba na kterou se dohoda uzavírá.

Zvýšení minimální mzdy od 1.1.2024

Nařízením vlády 396/2023 Sb. se od 1.1.2024 zvyšuje minimální mzda (dále jen MM) na **112,50 Kč/hod**. Výše minimální mzdy se vztahuje i na odměny zaměstnanců pracujících na dohody o pracovní činnosti i dohody o provedení práce (dále jen DPČ a DPP).

Upozorňujeme vás, že pracovníkům na DPČ, kteří nesplňují MM, bude odměna od ledna 2024 upravena na tuto výši.

Zvýšení MM bude mít dopad i do dalších zákonů. Z těch nejdůležitějších změn vybíráme: minimální odvod zdravotního pojištění osob bez zdanitelných příjmů činí 2 552 Kč (13,5% MM).

Potvrzení o zdanitelných příjmech za r. 2023

Upozorňujeme zaměstnance a funkcionáře družstva a společenství vlastníků, že **potvrzení o zdanitelných příjmech za rok 2023 bude vystaveno pouze na vyžádání**. Proto svůj **požadavek sdělte předem:**

zaměstnanci Družby na telefonním čísle **541 615 210** nebo zašlete elektronicky na pohankova@druzba-sbd.cz.

zaměstnanci SVJ na telefonním čísle **541 615 209** nebo zašlete elektronicky na stankova@druzba-sbd.cz.

Prosíme vás, abyste v žádosti uváděli nejen své jméno, ale i název samosprávy nebo společenství vlastníků.

Pokud pracujete na více společenstvích, je třeba uvést všechny.

Potvrzení připravíme **k vyzvednutí** v dohodnutém termínu **od 10.2.2024. Potvrzení nezasíláme poštou.**

Zaměstnancům, kteří měli příjmy jen od společenství vlastníků, lze zaslat potvrzení elektronicky.

V této souvislosti vás také upozorňujeme, že pokud zaměstnanec nepodepsal na rok 2023 daňové prohlášení, pak příjmy z DPČ a odměn funkcionářů do výše 3999,- a příjmy z DPP do 10 tis. Kč byly daně srážkovou daní, která je konečná a nevstupuje do ročního zúčtování daně.

Vzhledem k některým novým skutečnostem při zpracování mezd, které budou časově náročnější, chceme všechny funkcionáře na SV a na SA požádat o součinnost při přípravě podkladů. Pokud vám nebude něco jasné, kontaktujte nás prosím na výše uvedené spojení.

*Dana Staňková
ved. odd. personalistiky a mezd*

Nabídka profesionálního předsedy ve společenství vlastníků (SV)

Z praxe je známo, že zájem vlastníků stát se členem statutárního orgánu (výboru SV nebo jen předsedy SV) je často minimální, a to i když družstvo jako správcovská firma téměř se vším výboru SV nebo předsedovi SV vypomáhá. Být členem statutárního orgánu, je funkce náročná a velmi odpovědná, která vyžaduje velké množství informací a vědomostí. Je to de facto manažerská funkce. Proto nemůže funkci předsedy SV vykonávat úplně každý vlastník. Stále více SV se nyní obrací na družstvo s požadavkem, aby vykonávalo v jejich SV **funkci profesionálního předsedy**, kterou SV nabízíme.

Činnost profesionálního předsedy vyžaduje v první řadě obrovskou psychickou odolnost, hned v druhé řadě znalosti a odbornost. To obnáší slušné povědomí o právu a právních souvislostech, aby předseda zvládl komunikaci s právníky, znalosti stavebně-technických parametrů staveb, domů, orientaci v daňové a účetní problematice, dále pak značné vyjednávací schopnosti a odolnost pro komunikaci s dodavateli čehokoliv i vlastními sousedy. S těmito povinnostmi máme dostatek zkušeností. Činnosti dokážeme řádně zajistit ve prospěch domu jako celku, tedy se zaměřením na úspory a řádné zabezpečení správného fungování domu. V neposlední řadě jsme připraveni obhájit naše rozhodnutí na shromáždění a nést zodpovědnost za učiněná rozhodnutí a výkony.

Výkon funkce předsedy SVJ v bytovém domě je náročný a zodpovědný úkol. Zákon č. 89/2012 Sb. umožňuje převzít plnou právní zodpovědnost za Společenství vlastníků třetí osobu, voleným smluvním partnerem, a proto vykonáváme tuto službu - **Profesionální předseda SV** již pro více jak 80 SV. Mnoho SV si již uvědomuje, že družstvo má nejen tým odborných pracovníků ve všech oblastech, ale i zkušenosti v této činnosti.

Výhody profesionálního předsedy:

- externí předseda převezme plnou zodpovědnost za správu domu SV,
- snížení/optimalizace mzdových nákladů,
- optimalizace nákladů a objemů dodávek od dodavatele služeb pro vaši nemovitost (energie, teplo, voda, plyn, pojištění, po revizní opravy, správce domu, výběrová řízení apod.),
- pravidelné informační výstupy a přehledy činností dostupné všem vlastníkům,
- flexibilita – pro nás je výkon funkce externího předsedy pracovní náplní, děláme jak ve všední dny, tak při nutnosti i ve svátky či víkendy,
- plnou a okamžitou kontrolu nad uzavřenými smlouvami a náklady SV.

Předseda SV jedná samostatně, a to na základě volby shromáždění SV. Výkon profesionálního předsedy SV může být kontrolován kontrolní komisí či revizorem z řad členů SV, pokud si je SV zvolí. Profesionální předseda SV **jedná vždy na základě přijatých usnesení shromáždění SV, přijatých stanov SV a platných zákonů.**

*Ing. Michaela Komendová
ved. odd. správy bytového fondu*

Informace z ekonomického úseku

Změna předpisu od 1. 1. 2024

Upozorňujeme uživatele bytů a garáží, že s platností od 1. 1. 2024 budou v předpisu nájemného (u nájemců) a předpisu příspěvku na správu domu (u vlastníků) a záloh na služby poskytované s užíváním bytů provedeny tyto změny:

- ukončení splátek anuit, které byly dopláceny v plné výši v průběhu 2. pololetí roku 2023,
- ukončení (zahájení) splácení zápůjček poskytnutých z prostředků družstva,
- ukončení (zahájení) splácení úvěrů od bank v souladu s jejich splátkovým kalendářem,
- úprava položky DPZ-základní platba dle usnesení členské schůze samosprávy a shromáždění vlastníků,
- navýšení položky daně z nemovitých věcí u družstevních bytů a garáží, dle dostupných informací na 1,8 násobek roku 2023, v návaznosti na schválená vládní opatření pro rok 2024,
- změna zálohových plateb na služby z individuálních důvodů (např. převod družstevního podílu, nový vlastník bytu, změna počtu osob apod.),
- změna zálohových plateb služeb z důvodu usnesení členských schůzí samosprávy a shromáždění vlastníků,
- případné další změny dle pokynů výborů samospráv a shromáždění vlastníků.

Společenství vlastníků bude mít změnu předpisu pouze po předložení požadavku na změnu od výboru (předsedy) SV.

Předpis úhrad, platný od 1.1.2024, bude uživatelům se souhlasem s elektronickou komunikací doručen na email, případně do datové schránky. Uživatelům, kteří souhlas s el. komunikací nedali, bude zaslán obyčejnou zásilkou prostřednictvím České pošty s.p. službou Postservis.

Nové předpisy s účinností od 1. 1. 2024 budou zasílány pouze těm uživatelům, u kterých dochází ke změně ve stanovení předpisu z výše uvedených důvodů.

*Hana Holečková
ved. odd. předpisů a zápůjček*

Změna sazeb DPH od 1.1.2024

Na základě novely Zákona o dani z přidané hodnoty (č. 235/2004 Sb.) dochází od 1.1.2024 k některým změnám, které se týkají i správy objektů. Základní změnou této novely je, že se nahrazuje doposud první snížená sazba DPH (15 %) a druhá snížená sazba DPH (10 %) nově jednotnou sníženou sazbou DPH ve výši **12 %**.

Další změnou zákona je přearažení některých činností do jiných sazeb.

Co se týká bytových domů se dotkne změna např. úklidových prací, které dosud podléhaly sazbě 10 % a nově budou podléhat základní sazbě ve výši **21 %**.

Nová snížená sazba ve výši **12 %** se uplatní:

- u dodávek tepla a chladu (§ 47 odst. 3),
- v případě úpravy a rozvodu vody prostřednictvím sítí, odvádění a čištění odpadních vod včetně ostatních služeb souvisejících s těmito činnostmi (příloha č. 2 zákona),
- u stavebních nebo montážních prací u staveb pro bydlení nebo sociální bydlení (§ 48).

U prvních dvou položek tedy dojde ke zdražení na dani o 2 %, u úklidu ke zdražení o 11 % (pokud úklid provádí plátce DPH), u stavebních a montážních prací dojde k poklesu o 3 %.

Přehled některých změn sazeb DPH od 1.1.2024

ZDANITELNÉ PLNĚNÍ	sazba DPH od 1.1.2024	sazba DPH do 31.12.2023
úklid	21%	10%
vodné, stočné	12%	10%
dodávky tepla a chladu	12%	10%
stavební nebo montážní práce u staveb pro bydlení nebo sociální bydlení	12%	15%

Změna v zálohách a vyúčtování od roku 2024

Abychom při zpracování vyúčtování služeb co nejlépe vyhověli zákonům č. 67/2013 Sb. a č. 89/2012 Sb. v platném znění a nařízení vlády č. 366/2013 Sb. rozhodli jsme se od zúčtovacího období roku 2024 do vyúčtování zahrnout také položky „Smluvní odměna správci“ a „Odměna statutárního orgánu – správce“. Tyto položky předpisu budou od 1.1.2024 zahrnuty mezi zálohové položky.

U obou dvou, do vyúčtování nově zahrnutých položek, **bude výsledek vyúčtování vždy 0,- Kč**, jelikož náklady na položky se rovnají předepsaným zálohám, nicméně zákon č. 89/2012 Sb. a navazující nařízení vlády č. 366/2013 Sb. ve svých ustanoveních s vyúčtováním těchto položek počítají. Z pohledu vyúčtování jde tedy jen o formální záležitost, která nebude mít na výsledek vyúčtování žádný vliv.

Vyúčtování služeb na G5i

Neustále rozšiřujeme a vylepšujeme služby, které vám, jako zástupcům spravovaných domů, poskytujeme. Na portálu Integri G5i jsme pro rozšíření vaší informovanosti zprovoznili **zveřejňování výsledků vyúčtování služeb**.

Na portálu jsou dostupná vyúčtování roku 2021 a 2022 za všechny domy a prostory. Vyúčtování dalších let budou v průběhu zpracování postupně uvolňována a zveřejňována. Zveřejněná vyúčtování za roky 2021 a 2022 vám umožní grafické porovnání nákladů a záloh jednotlivých let. V budoucnu, až budou zveřejněna vyúčtování i za další roky, bude toto grafické porovnání pro vás zajímavým podkladem při rozhodování a stanovení záloh na následující období.

Pohled na zveřejněná vyúčtování je dostupný v levém sloupci pod položkami „Vyúčtování záloh“ a „Vyúčtování záloh domu“.

Portál Integri G5i je dostupný na adrese <https://g5i.druzba-sbd.cz/>.

V případě jakýchkoli dotazů na provoz informačního portálu, žádostí o zřízení nového přístupu apod. se obraťte na odd. správy bytového fondu, Ing. Michaela Komendová, tel.: 541 615 218 nebo 722 991 648 mail komendova@druzba-sbd.cz.

Kontrola katastru nemovitostí

V průběhu roku 2023 byla na družstvu zprovozněna nová funkce informačního systému Integri G5. Jedná se možnost **strojové kontroly jednotlivých vlastníků** evidovaných v informačním systému oproti evidenci vedené katastrem nemovitostí.

Kontrola odhalí případy, kdy vlastníci neplní svou povinnost danou zákonem č. 89/2012 Sb. v § 1177, tj. osobě odpovědné za správu domu neoznámí změnu vlastníka jednotky. Ze zkušeností víme, že těchto případů, kdy správce nebo statutární zástupce společenství vlastníků není včas informován o změnách vlastníků, stále přibývá. Správná evidence vlastníků je nezbytná pro prezenci a účast vlastníků na shromáždění vlastníků nebo u jiných důležitých provozních záležitostech (např. stavební řízení).

Provedení kontroly oproti evidenci katastru nemovitostí je ze strany Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního zpoplatněno. Družstvo může tuto službu pro SV poskytovat za úhradu, následujícím způsobem:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| a) měsíční kontrola | 200,- Kč (účtováno měsíčně) |
| b) čtvrtletní kontrola | 300,- Kč (účtováno měsíčně 100,- Kč) |
| c) roční kontrola stavu k 31.12. příslušn. roku | 600,- Kč (účtováno měsíčně 50,- Kč) |

Ceny jsou uvedeny bez DPH.

Věříme, že nově nabízená funkce informačního systému vás osloví, a přinese vám informace, které pro bezchybnou správu nemovitosti potřebujete.

V případě zájmu o zprovoznění nové služby kontroly evidence katastru nemovitostí se obraťte na odd. správy bytového fondu, Ing. Michaela Komendová, tel.: 541 615 218 nebo 722 991 648 mail komendova@druzba-sbd.cz.

Smlouvy a dodatky smluv na pronájem nebytových a společných prostor uzavírané výbory a předsedy společenství vlastníků

Komplexní správa domu společenství vlastníků neznamená pouze správu bytových jednotek a garáží. Do komplexní správy spadá také správa nebytových a společných prostor, které společenství vlastníků pronajímá třetím subjektům. Je lhostejno, zda třetím subjektem je právnická osoba nebo podnikatel, který má v pronajatém prostoru zřízenou provozovnu nebo zda je třetím subjektem některý z uživatelů bytu a má v pronajatém prostoru uskladněné věci z domácnosti.

Jako správce jsme uzavřenou příkazní smlouvou zavázání také ke správě nebytových a společných prostor, na druhé straně je společenství vlastníků zavázáno poskytovat správci včas informace o veškerých změnách v pronájmu nebytových a společných prostor. Abychom mohli svůj závazek správně plnit, potřebujeme od společenství vlastníků dostávat včas veškeré podklady vztahující se k pronájmu nebytových a společných prostor. Jedná se především o nově uzavřené smlouvy na pronájem nebytových a společných prostor, dodatky k již uzavřeným smlouvám a výpovědi a dohody k ukončení pronájmu nebytových a společných prostor.

Pokud potřebujete se smluvními dokumenty vztahujícími se k pronájmu nebytových a společných prostor poradit, obraťte se na odd. informatiky a správy budov, Klára Frimmel, tel.: 541 615 237 nebo 728 805 565, mail: frimmel@druzba-sbd.cz. Jestliže máte v příkazní smlouvě zakotven poplatek za správu nebytových a společných prostor je tato konzultace a případné vytvoření dokumentu zdarma, pokud nemáte v příkazní smlouvě uveden poplatek za správu nebytových a společných prostor je tato služba hrazena v hodinové sazbě dle ceníku uvedeném na <https://www.druzba-sbd.cz/dokumenty/cenik-sluzeb>.

Pronájem nebytových a společných prostor v objektu společenství vlastníků s sebou nese také povinnosti pro jednotlivé vlastníky bytů a garáží. Výnosy z pronájmu všech pronajatých nebytových a společných prostor jsou výnosy jednotlivých vlastníků, členů společenství, v poměru jejich spoluvlastnických podílů. O svém podílu na ročních výnosech z příjmů z nebytových a společných prostor dostává každý z vlastníků, od výboru společenství nebo předsedy, po uzavření roku, informaci a je povinen je zahrnout do svého daňového přiznání, pokud nesplní některou z podmínek, která ho této povinnosti zproští. Informace o výnosech z pronájmu nebytových a společných prostor vám poskytne účetní vašeho společenství vlastníků z odd. účetnictví a daní SV, konkrétní účetní vašeho společenství vlastníků naleznete na <https://www.druzba-sbd.cz/sbd-druzba/objekty>.

*Ing. Radek Ledecký
vedoucí ekonomického úseku*

Informace z provozního úseku

Protože se opakují dotazy ohledně fotovoltaiky, zmíníme nyní jen základní údaje o tomto způsobu úspory elektrické energie. Vzhledem ke stále se vyvíjející legislativě budeme funkcionáře SV a SA postupně informovat o těchto možnostech v roce 2024.

Technologie úsporných systémů pro bytové domy

Jednou z možností úspory elektrické energie v domech je **instalace fotovoltaické elektrárny na střechy zateplených domů.**

Fotovoltaická elektrárna přeměňuje sluneční záření na elektřinu pomocí fotovoltaických panelů na střechu domu. Důležitou součástí je baterie, kde se ukládá nadbytečná energie z dob intenzivního slunečního záření.

Pro fotovoltaickou elektrárnu do **50 kW** instalovaného výkonu není nutné mít licenci pro výrobu elektřiny a odbornou způsobilost. Bytový dům si s limitem 50 kW zpravidla vystačí.

Úspora vzniká také z vyrobené elektřiny z fotovoltaické elektrárny při její spotřebě v jednotlivých domácnostech, která je umožněna sloučením samostatných bytových elektroměrů do tzv. **jednotného odběrného místa**. Úspora je také v tom, že je jeden fakturační elektroměr pro celý dům, platby za jistič a další pevné sazby jsou tak účtovány jen 1x. Z původních fakturačních elektroměrů vzniknou podružné.

Další možností je dodávka a instalace systému tepelných čerpadel (vzduch-voda) s venkovní i vnitřní instalací. **Tepelné čerpadlo** využívá energii z venkovního prostředí (například vzduchu), k vytápění domu a ohřevu teplé vody. Zajistí bytovým domům výraznou úsporu a nezávislost na centrálním zásobování tepla.

Nová zelená úsporám – dotace na bytové domy

Financováno z Modernizačního fondu – z peněz Evropské unie (z výnosů z emisních povolenek, NE ze státního rozpočtu)

Příjem žádostí je od 19. 9. 2023.

Bytové domy mohou čerpat dotace v programu Nová zelená úsporám na zateplení obvodových stěn, zateplení střechy, zateplení stropů, výměnu oken a dveří a jiných stavebních otvorů, fotovoltaiku, nové zdroje vytápění, venkovní stínící techniku. Nové podmínky zohledňují nároky na energetické vlastnosti budov i finanční možnosti majitelů bytových jednotek. Vedle bonusů pro nízkopříjmové domácnosti program nabízí i vyšší dotace a možnost jejich čerpání zálohově. Procentuální výše dotace až 50 % způsobilých výdajů projektu.

Bytové domy spotřebovávají nejvíce energie na vytápění a ohřev teplé vody. Klíčové je proto nejprve provést zateplení a výměnu oken.

Současně Nová zelená úsporám zvýhodní nízkopříjmové domácnosti (důchodci, invalidé 3. st., lidé pobírající příspěvek na bydlení, přídavky na děti) a sociálních bytů – až 150 tis. Kč.

Prostředky vyplaceny PŘEDEM = formou zálohy.

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

*Yvona Havránková
vedoucí provozního úseku*

Doufáme, že výše uvedené informace pomohou funkcionářům SA, SV a malých BD při práci a ostatním uživatelům zase pro lepší orientaci v uvedených problematikách. V případě nejasností či dotazů se, prosím, nebojte obrátit na odborné útvary správy družstva, které vám potřebné informace poskytnou.

Ing. Jan Totzauer, ředitel družstva