

Dámy a pánové, členové výboru,

aktuální období roku je bezesporu jedním z nejdůležitějších v oblasti správy nemovitého majetku. Členové vašich společenství/bytových družstev a Vy osobně se seznamujete s výsledky vyúčtování záloh spojených s užíváním bytů, dochází k rekapitulaci hospodaření na položkách dlouhodobé zálohy (fondu oprav) a v neposlední řadě i ke konání výročních schůzí shromáždění vlastníků/členských schůzí. Čtvrté číslo Zpravodaje bych proto rád věnoval nejen aktuálním otázkám, ale i odpovědím na časté dotazy.

Obsah:

- *Novinky*
- *Pitná voda a odvádění a čištění odpadních vod (vodné a stočné)*
- *Pracovně lékařské prohlídky*
- *Valorizace poplatku správce*
- *Poštovné společenství vlastníků jednotek*
- *Poplatky pro členy společenství/bytových družstev*
- *Doručování korespondence*
- *Hospodaření správce*
- *Informace o pojištění*
- *Odběrové diagramy – Teplárna Liberec a.s.*

Novinky

- 1) Od 1. 4. 2013 převzala technickou správu objektů po paní Stanislavě Mancové paní Magda Francová. V souvislosti s touto změnou došlo od uvedeného data i ke změně úředních dnů a hodin. Kancelář Chrastava - úterý 8:30 - 10:30/14:30 - 16:30, kancelář Hrádek nad Nisou - středa 8:30 - 10:30/14:30 - 16:30.
- 2) Od 1. 5. 2013 jsme začali pracovat na nové verzi internetové aplikace SSBnet® (vzdálený přístup k informacím o spravovaném majetku). Nová verze by měla poskytnout, a to díky novým technologiím, větší uživatelský komfort a rozšířené možnosti pro Vás i vaše členy. S nasazením nové verze počítáme začátkem příštího roku.

Pitná voda a odvádění a čištění odpadních vod (vodné a stočné)

Otázka způsobu rozúčtování služby "studená voda", zahrnující vodné a stočné anebo pouze jen vodné, byla již v minulosti diskutována. Jednalo se o přijetí správcem doporučené úpravy, a to formou usnesení, které zaručovalo "sjednocení" právních názorů. Pro ta společenství, která v minulosti výzvu správce z různých důvodů neobdržela, bych rád celou situaci znovu objasnil. Pitná voda a odvádění a čištění odpadních vod (vodné a stočné) patří mezi tzv. regulované ceny (pro rok 2013 - výměr Ministerstva financí 01/2013 zveřejněný v částce 13/2012 Cenového věstníku MF - část II. položka 2 5), tzn., že podle některých právních názorů by cena účtovaná dodavatelem měla být cenou konečnou. Z praxe ale vyplývá, že cena dodavatele bývá zpravidla korigována ještě o výsledky poměrových měřidel, tj. bytových. Správce tento postup sice již v minulosti zapracoval do interní směrnice, avšak opět podle některých právních názorů je uvedená úprava nedostatečná, a to právě pro subjekty ve správě. S ohledem na tuto skutečnost je přínosné schválit, a to nejlépe na nejbližším jednání vašeho společenství, níže uvedené usnesení, a to tříčtvrtinovou většinou přítomných hlasů.

Text usnesení: Cena služby dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“) se na jednotlivé vlastníky jednotek, rozúčtuje v poměru hodnot naměřených podružnými vodoměry osazenými v bytech vlastníků.

Usnesení by mělo být přijato nejlépe do konce tohoto roku a doručeno správci. V případě, že již do konce roku žádnou schůzi neplánujete, prosím, zajistěte přijetí usnesení Vámi zvoleným způsobem. Povinnou součástí usnesení je prezenční listina.

Případná absence usnesení by totiž mohla být ze strany veřejnoprávních orgánů sankcionována. Společenstvím, která již v minulosti, a to na základě výzvy správce, uvedené usnesení přijala, bych rád touto cestou poděkoval.

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

Přijmout navržené usnesení a doručit jej do konce tohoto kalendářního roku správci.

Pracovně lékařské prohlídky

Otázka pracovně lékařských prohlídek (vstupních prohlídek), byla nově upravena zákonem č. 47/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 373/2011 Sb., o specifických zdravotních službách, ve znění zákona č. 167/2012 Sb. Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. dubna 2013. Předmětem změny zákona, kterým se mění zákon č. 373/2011 Sb., je úprava § 59 odst. 1 písm. b), která zní:

b) zaměstnavatel vstupní lékařskou prohlídku zajistí vždy před uzavřením

- 1. pracovního poměru,*
- 2. dohody o provedení práce nebo dohody o pracovní činnosti, má-li být osoba ucházející se o zaměstnání zařazena k práci, která je podle zákona o ochraně veřejného zdraví prací rizikovou nebo je součástí této práce činnost, pro jejíž výkon jsou podmínky zdravotní způsobilosti stanoveny jinými právními předpisy; zaměstnavatel může vstupní lékařskou prohlídku vyžadovat též, má-li pochybnosti o zdravotní způsobilosti osoby ucházející se o práci, která není prací rizikovou a která má být vykonávána na základě dohody o provedení práce nebo dohody o pracovní činnosti, nebo*
- 3. vztahu obdobného vztahu pracovněprávnímu.*

Osoba ucházející se o zaměstnání se považuje za zdravotně nezpůsobilou k výkonu práce, k níž má být zařazena, pokud se nepodrobí vstupní lékařské prohlídce podle bodu 1, 2 nebo 3.

Dne 3. dubna 2013 vyšla ve Sbírce zákonů dlouho očekávaná vyhláška č. 79/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 373/2011 Sb., o specifických zdravotních službách, (vyhláška o pracovnělékařských službách a některých druzích posudkové péče). Vyhláška nabývá účinnosti dnem jejího vyhlášení, tj. 3. dubna 2013.

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

V případě záměru uzavřít dohodu o provedení práce nebo dohodu o pracovní činnosti, požadovat po zaměstnanci vstupní lékařskou prohlídku, a to pouze v případě pochybností o jeho zdravotní způsobilosti anebo s ohledem na rizikovitost vykonávané práce.

Valorizace poplatku správci

V článku V. Mandátní smlouvy o správě nemovitosti je řešena možnost úpravy odměny správce (poplatku), a to s ohledem na státem uznanou míru inflace. Okresní stavební bytové družstvo, jako správce, využilo za dvanáctileté období výkonu správy pro cizí subjekty této možnosti pouze třikrát, a to v posledních letech tj. 2011, 2012 a 2013. Aktuální výše poplatku od 1. 4. 2013 je tedy o 3,3% vyšší než k 31. 3. 2013, a to včetně základní sazby DPH (21%)/měsíc/jednotka. I přes tuto skutečnost vyplývá, že výše účtovaného správního poplatku, spolu s účtovaným nákladem na pojištění, je mezi renomovanými správci v regionu dlouhodobě nejnižší, a to i přes negativní vliv základní sazby DPH. K valorizaci poplatku správce přistupuje družstvo velmi citlivě a zvažuje, zda se v tomto segmentu služeb inflace vůbec projeví.

Úpravu poplatku schvaluje na svém jednání představenstvo družstva. Přijaté usnesení uveřejňuje v průběhu prvního čtvrtletí na webových stránkách družstva. Vzhledem k absolutním částkám úpravy (doposud 1 - 5,- Kč/jednotka/měsíc), dochází k úpravě výpočtových listů členů společenství a družstev tak, aby nominální výše celkové částky byla stejná, zpravidla korekcí zálohy na studenou vodu. Na tento zvolený postup při schválení úpravy upozorňujeme a nově od tohoto roku, tak budeme i v textu Protokolu o vyúčtování služeb za období.

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

V případě, že uznáte za vhodné, informovat o tomto postupu i na jednáních shromáždění vlastníků/členských schůzích.

Poštovné společenství vlastníků jednotek/bytových družstev

V tomto článku bych se rád věnoval dotazům k poštovnému jako nákladu, a to v situaci, kdy zástupce společenství/družstva přinese korespondenci správci s tím, aby provedl její odeslání. Z aktuálně platného smluvního vztahu tato povinnost správci, v pozici mandatáře, přímo nevyplývá. Správce při plnění svých povinností nezřídka kdy poštovní korespondenci využívá

č.4/2013

pro společenství vlastníků a bytová družstva

a takto vzniklý náklad dále společenství nebo družstvu nepřeučtovává. S ohledem na dosavadní nepřilíš častý výskyt tohoto požadavku, není prozatím důvod nezachovat stejný přístup i v případě popsané situace, tj. náklad nepřeučtovat.

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

V případě nutnosti odeslat korespondenci, kde odesílatelem bude mandant, je možné využít i správce.

Poplatky pro členy společenství a bytových družstev

Jedná se o poplatky, které správce vybírá za individuální služby pro vaše členy, které jsou nad rámec aktuálně platného smluvního vztahu (mandátní smlouva o správě nemovitosti). Tyto individuální služby vyplývají z požadavku člena (poplatek za zaevidování nového člena) anebo jsou činností člena způsobeny (poštovné, poplatek za doručování) a nemají tedy s vlastním výkonem mandátu nic společného. V aktuálním Sazebníku úhrad za služby prováděné družstvem, jsou to tyto druhy poplatků:

- **Poplatek za zaevidování změny vlastníka bytové jednotky a vyhotovení dokumentů souvisejících se změnou** (poplatek hradí nabyvatel) - poplatek je vybírán v souladu s názvem, a to při změně osoby vlastníka (kupní smlouva, darovací smlouva atp.) a slouží ke krytí nákladů spojených se změnou - vyhotovení dokumentů, obecná ztráta času, úprava informačního systému atp.
- **Doručení korespondence** - poplatek slouží ke krytí nákladů spojených s doručením na náhradní adresu, doručením výhradně se službou doporučeně anebo doručením výhradně placenou službou – např. Česká Pošta. Správce podle své směrnice doručuje poštu individuálně, a to na adresu jednotky zpravidla vlastními silami (technik bytového hospodářství/zástupce výboru/představenstva). Odlišné doručení korespondence od popsaného postupu je zpoplatněno paušální částkou, která slouží ke krytí nákladů - poštovné, obecná ztráta času

spojená s vytríděním, přípravou a distribucí pošty atp. Uvedený poplatek má za cíl i částečnou regulaci této služby, neboť agendy spojené s tzv. náhradním doručením neustále přibývá. Aktuálně také probíhá diskuze s jednotlivými uživateli, kteří v minulosti projevíli o tuto službu zájem o tom, jakým způsobem bude probíhat v jejich případě doručování korespondence v dalších letech (*více v samostatném článku*).

- **Poštovné** - náklad poštovného je přeučtováván v ceně poštovného těm uživatelům, kteří svým jednáním zaslání korespondence vynutili (upomínka o zaplacení, výzvy k úhradě atp.).

Uvedené poplatky jsou správcem, a to vyjma poštovného, účtovány podle Sazebníku úhrad za služby prováděné Okresním stavebním bytovým družstvem, Kamenická 471, Liberec 25, 460 06, který je v plném znění uveřejněn na webových stránkách správce. Podle právního názoru správce, je vhodné účtování uvedených poplatků pro vaše členy upravit v mandátní smlouvě. Návrh dodatku zasíláme v příloze. Prosíme o jeho podpis a doručení zpět správci.

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

Podepsaný dodatek, který upravuje Poplatky pro členy společenství a bytových družstev, doručte zpět správci.

Doručení korespondence

Jak již bylo v předchozím článku uvedeno, slouží tento poplatek primárně ke krytí nákladů spojených s doručením na náhradní adresu, doručením výhradně se službou doporučeně anebo doručením výhradně placenou službou – např. Česká Pošta a sekundárně pak k regulaci této služby.

Správce si byl vědom určité míry kontroverze v zavedení poplatku již při jeho schvalování, avšak narůstající agenda, spojená s distribucí pošty, si určitou formu regulace zaslouhovala. I přes negativní reakce některých dotčených uživatelů, které bez výhrad chápeme, o zrušení poplatku prozatím neuvažujeme.

č.4/2013

pro společenství vlastníků a bytová družstva

Správce se problémem doručování korespondence dlouhodobě zabývá, avšak s ohledem na variabilitu požadavků vašich členů, existuje prozatím pouze jeden bezprecedentní způsob, a tím je doručení placenou službou – např. Česká Pošta. Požadavky uživatelů na doručování elektronicky chápeme, ale z oprávněných důvodů jim nelze bezvýhradně vyhovět. Významným důvodem je zejména průkaznost doručení, kterou některé dokumenty vyžadují. Elektronickou distribuci dokumentů mezi vaše členy, ale chápeme jako jeden z cílů, který bychom rádi v nejbližším období splnili.

Jistým způsobem lze poplatku předejít i vašim aktivním přístupem, kdy distribuci významných dokumentů, kterými jsou Protokol o vyúčtování služeb a Výpočtový list, provedete například na shromáždění anebo schůzi. I zde je však potřeba zvážit individuální požadavky vašich členů, kteří z různých důvodů s takovouto distribucí nesouhlasí.

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

Zvážit distribuci významných dokumentů, kterými jsou Protokol o vyúčtování služeb a Výpočtový list na shromáždění anebo schůzi.

Hospodaření správce

Informace o hospodaření správce vnímám jako významný nástroj z pohledu výkonu správy, a to i s přihlédnutím ke skutečnosti, že významná část námi spravovaných subjektů, využívá platební styk přes správce. I ze všech ostatních hledisek jsou informace o hospodaření významné. Subjekty v oblasti výkonu správy, které nemají povinnost anebo tak nečiní sami a neuveřejňují výsledky svého hospodaření, lze jen těžko bez obav označit za důvěryhodné. Výsledky a způsob hospodaření se podle mého názoru promítá do všech jeho činností, které provádí v souladu s jím vlastněnými živnostenskými oprávněními. Dále pak do odpovídajícího pojištění odpovědnosti, ale i dostatečné ochrany svěřených dat, a to včetně registrace u příslušné veřejno-právní instituce atp.

S aktuálními a historickými výsledky hospodaření družstva se můžete seznámit prostřednictvím webových stránek družstva a

prostřednictvím oficiálního serveru českého soudnictví - www.justice.cz.

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

V případě zájmu se informovat o výsledcích hospodaření správce na webových stránkách družstva, popřípadě na stránkách oficiálního serveru českého soudnictví - www.justice.cz.

Informace o pojištění

K pojištění majetku a odpovědnosti nemovitostí ve vlastnictví, spoluvlastnictví a správě, využívá družstvo služeb Kooperativy pojišťovny, a.s., Vienna Insurance Group. Smluvní vztah je uzavřen vždy na rok. Vždy před prodloužením smluvního vztahu provede správce spolu se zástupcem pojistitele revizi pojistných podmínek, a to s ohledem na vývoj aktuální hodnoty jednotlivých předmětů pojištění, vzniklé pojistné události atd. Cílem revize je dosažení co nejlepšího poměru cena/rozsah pojištěných rizik včetně výše případných spoluúčastí.

Obecně lze konstatovat, že není problém pojistit velmi široký rozsah očekávaných rizik, a to s ohledem na postavení Kooperativy pojišťovny, a.s., Vienna Insurance Group na trhu. V tomto ohledu se spíše spoléháme na velmi dlouhou pojistnou historii a významnou část uvažovaného rozsahu proto volíme podle ní. Druhým významným faktorem je i cena pojištění. Tato se nám, nejen díky uvedenému postupu, ale i konkurencí na trhu, daří udržet, a to i přes rostoucí objem pojištěných rizik.

Pokud Vás, popřípadě vaše členy, mnou uvedený postup péče o tuto službu nepřesvědčil anebo byste i přesto rádi provedli nějakou individuální úpravu pojistných podmínek, neváhejte mě kontaktovat.

Aktuální podmínky a rozsah pojištění pro rok 2013 zasíláme spolu s tímto číslem Zpravodaje.

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:

V případě zájmu o další informace k pojištění anebo se žádostí o úpravu pojistných podmínek, kontaktujte ekonomický úsek správy družstva.

č.4/2013

pro společenství vlastníků a bytová družstva

Odběrové diagramy – Teplárna Liberec a.s.

Společenství vlastníků jednotek, která využívají služeb společnosti Teplárna Liberec a.s., a to v rámci smluvního vztahu správce, vyzveme tento rok k odsouhlasení anebo úpravě Odběrových diagramů pro rok 2014. Odběrové diagramy podle aktuálně platného smluvního vztahu určují předpokládané množství dodané tepelné energie v následujícím období. V závislosti na tomto předpokládaném a oboustranně odsouhlaseném množství, účtuje pak dodavatel tzv. cenu základní složky.

Konečná lhůta na odsouhlasení anebo úpravu Odběrových diagramů pro rok 2014 je stanovena na 30. 09. 2013. Správce ihned po obdržení diagramů od dodavatele neprodleně dotčená společenství vyzve.

Co z uvedeného pro Vás vyplývá:


Provést odsouhlasení popřípadě úpravu Odběrového diagramu ve stanovené lhůtě.

Závěrem

Dovolte, abych Vám opět poděkoval za všechny ohlasy, které jsem obdržel v souvislosti s předchozími čísly Zpravodaje. Věřím, že toto číslo opět přispěje k Vaší lepší informovanosti.

Připomínám také možnost 3% slevy z poplatku správci, a to za vypracování recenze anebo názoru na služby poskytované družstvem jako správcem, který bude možné umístit na webové stránky družstva.

S přáním příjemného léta


Ing. Michal Hnyk
místopředseda představenstva

V Liberci dne 27. 5. 2013