

č. 7/2016

pro společenství vlastníků a bytová družstva



Sledujte nás na Facebooku

www.facebook.com/osbdliberec



Sledujte nás na Google +

<https://plus.google.com/u/0/104907603514862637295/posts>



Sledujte nás na webu

www.osbdkamenicka.cz



Dámy a pánové, členové výboru,

Jaro je tady! Všichni to cítíme v kostech bez ohledu na to, zdali je hezky nebo zrovna panuje psí počasí. Ať už čtete v časopisech, slyšíte v rádiu nebo televizi, že byste měli být plni energie nebo podléhat jarní depresi, jedno je jisté - je potřeba paní zimu pomalu zamknout zpátky do skříně a přivítat jaro ☺

Přeji vám příjemné čtení a hezké jarní dny!

Novinky

- 1) Po dohodě s pojistitelem byl od 1. 1. 2016 rozšířen obecný předmět pojištění o riziko poškození výtahových strojů vlivem přepětí a byla navýšena pojistná částka rizika pojištění odpovědnosti za škodu na 20.000 tis. Kč.
- 2) V závěru loňského roku dopadlo úspěšně stěhování správy družstva do nové administrativní budovy, která se nachází na adrese Kamenická 1213, Liberec 6, 460 06.
- 3) V 1Q/2016 jsme zprovozнили avizovanou uživatelskou část aplikace OSBDnet®. Uživatelé, tj. vaši členové, kteří mají u nás v evidenci emailový kontakt, byli obesláni přístupovými údaji. Novým uživatelům budou přístupové údaje zasílány průběžně, a to vždy k datu uzávěrky plateb (zpravidla do 15- tého následujícího měsíce).



Nová administrativní budova (v číslech)

- nová administrativní budova se nachází v Kamenické ulici 1213, Liberec 6, 460 06
- doba výstavby 14 měsíců
- investiční náklady 15.318 tis. Kč
- užžitná plocha cca 600 m²
- 11 parkovacích míst
- bezbariérový vstup

Stanovy SVJ

Jak jsem již informoval v minulých číslech Zpravodaje, mají společenství, která vznikla před účinností nového občanského zákoníku (NOZ) povinnost přizpůsobit text stanov právě NOZ. Pro přizpůsobení byla stanovena lhůta, a to do 3 let ode dne účinnosti NOZ (tj. do 1. 1. 2017). V případě, že nebude novým předpisům odpovídat název společenství, tj. nebude v názvu obsahovat slova „společenství vlastníků“ - viz § 1200 odst. 2 písm. a) NOZ, budou SVJ povinna změnit název formou změny stanov do 2 let od účinnosti NOZ (tj. do 1. 1. 2016).

Tolik tedy již mnohokrát řešená fakta. Skutečnost je ovšem taková, že existují společenství, a to nejen v naší správě, která změnu stanov v uvedených termínech nestihla. Důvody jsou samozřejmě různé. Nicméně jak jsem již dříve konstatoval, prvními „soudci“ jsou v otázce znění stanov vaši členové a až v případě soudního sporu stát, prostřednictvím moci soudní. Změnu stanov bezvýhradně doporučujeme, a to hlavně z důvodu různého právního povědomí vašich členů a také z důvodu prostého faktu, že všechny důležité předpisy upravující kolektivní bydlení, dozruly v poslední době významných změn. Na druhou stranu je ovšem nutné poznamenat, že i po

Kontakty

havarijní telefon: 910 119 471

telefon (ústředna) : 485 130 366

email: info@osbdkamenicka.cz

adresa kanceláře Liberec:

Kamenická 1213, Liberec 6, 460 06

adresa kanceláře Frýdlant:

Kaplického 1257, Frýdlant, 464 01

adresa kanceláře Chrastava:

Střelecký Vrch 688, Chrastava, 463 31

Adresa kanceláře Hrádek nad Nisou:

Liberecká 588, Hrádek nad Nisou, 463 34

Zavolejte nám nebo napište. Obratem vás zkontaktujeme a domluvíme s vámi podrobnosti.



změně stanov zůstane každodenní stereotyp soužití na stejné úrovni. Úroveň vztahů mezi uživateli a něco, co vnímáme jako „spokojené bydlení“, nezaručí žádný dokument, ale pouze a jen sami uživatelé. Významnou roli zde také hraje aktivita/neaktivita veřejné správy v otázce případných novelizací právních předpisů. Již nyní je například známo, že vládní návrh zákona ze dne 12. 10. 2015, kterým se mění občanský zákoník, obsahuje v ČL II, odst. 5 toto přechodné ustanovení: **Spolek a společenství vlastníků vzniklé do 31. prosince 2013 nejsou ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona povinny uvést označení právní formy ve svém názvu do souladu s požadavky § 132 odst. 2, § 216 a § 1200 odst. 2 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb.** Aktuálně je tento dokument projednáván v PSP.

Vyúčtování roku 2015

Pravidelná informace k vyúčtování zálohových plateb za uplynulý rok - proběhne shodně s předešlými roky. Náklady na tepelnou energii a náklady na TUV byly mezi konečné spotřebitele rozúčtovány opět podle vyhlášky 372/2001 Sb., která je ovšem v platnosti naposled (viz. modrá tabulka). Některé základní informace o termínech:

- vyúčtování se provádí 1x ročně, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období (leden - prosinec);
- každý konečný spotřebitel, vlastník nebo nájemce bytu, bude písemně s konkrétním vyúčtováním seznámen;
- případné reklamace k vyúčtování jsou přijímány ve lhůtě uvedené na tiskopisu vyúčtování;
- vypořádání výsledku vyúčtování je legislativou stanoveno do 31. 07. příslušného kalendářního roku;
- při vypořádání jsou k výsledku vyúčtování připočteny případné pohledávky a závazky uživatele k 30. 04.;
- případné změny ve stávajícím platebním styku (změny čísla účtu) je třeba sdělit nejpozději do 31. 05.

Jarní úklid s úsměvem!




- Postupujte shora dolů od oken a ke dveřím.
- Nejprve uklíďte místnost, která je nejméně využívána.
- Pusťte si svěží hudbu.
- U žádné práce se příliš nezdržujte.
- Úklid nepřehánějte a snažte se spíše vytvořit domácí atmosféru. O tu jde především!

Poděkování!

Děkuji Vám za důvěru, kterou Okresnímu stavebnímu družstvu prokazujete svěřením svého majetku do naší správy.

S přáním příjemného jara!


Ing. Michal Hnyk
místopředseda představenstva

Zdroje:
Vláda ČR
Zpravodaj SBD Děčín

Jak se změnilo rozpočítávání plateb za teplo podle nové vyhlášky 269/2015 Sb.

Dnes	Nově
Dohromady celý dům protopí 150 000 Kč. Průměrné náklady na byt jsou 15 000 Kč. Maximální odchylka od nich může být 40% nahoru a dolů. Ten, kdo extrémně šetří, tak nemůže zcela spoléhat na teplo z okolních bytů, a ten kdo topí hodně, má jistotu, že nezaplatí více než 1,4 násobek v domě.	Dohromady celý dům protopí 150 000 Kč. Průměrné náklady na byt jsou 15 000 Kč. Maximální odchylka od nich může být 20% dolů, ale 100% nahoru. Ten, kdo extrémně šetří, tak ušetří méně než dosud, a ten kdo topí hodně, si za svůj tepelný komfort může připlatit až do dvojnásobku průměru. *
Byt č. 1 šetří a má spotřebu o 50% nižší, než je průměr v domě	Byt č. 1 šetří a má spotřebu o 50% nižší, než je průměr v domě
Spotřeba je poloviční oproti průměru, může však zaplatit jen 40% pod průměr, účet tak bude 9 000 Kč.	Spotřeba je poloviční oproti průměru, může však zaplatit jen 20% pod průměr, účet tak bude 12 000 Kč (zvýšení o 3 000 Kč proti dnešku).
Byty č. 2 a 3 šetří a mají spotřebu o 25% nižší, než je průměr v domě	Byty č. 2 a 3 šetří a mají spotřebu o 25% nižší, než je průměr v domě
Zaplatí 0,75 násobek, tedy 11 250 Kč.	Spotřeba je čtvrtinu pod průměrem, může však zaplatit jen 20% pod průměr, účet tak bude 12 000 Kč (o 750 Kč více)
Byty č. 4, 5, 6 a 7 mají průměrnou spotřebu.	Byty č. 4, 5, 6 a 7 mají průměrnou spotřebu.
Mají průměrnou spotřebu, zaplatí 15 000 Kč.	Zaplatí každý 14 250 Kč (ušetří 750 Kč)
Byty č. 8 a 9 mají zvýšenou spotřebu, protopí o 25% více, než je průměr v domě	Byty č. 8 a 9 mají zvýšenou spotřebu, protopí o 25% více, než je průměr v domě
Zaplatí 1,25 násobek průměru, tedy 18 750 Kč.	Zaplatí každý 17 812,50 Kč (ušetří 937,50 Kč)
Byt č. 10 má vysokou spotřebu, protopí o 50% více, než je průměr v domě.	Byt č. 10 má vysokou spotřebu, protopí o 50% více, než je průměr v domě.
Průměrnou spotřebu sice převyšuje o 50%, může však zaplatit jen o 40% nad průměr, účet tak bude 21 000 Kč.	Zaplatí 21 375 Kč (připlatí si 375 Kč)

* výpočet je zjednodušen (absence základní a spotřební složky). Princip nového výpočtu (celkové náklady domu - náklady za byty mimo dovolenou odchylku (tři byty)) = zbývající náklady/zbylé byty.

Nové povinnosti společenství vlastníků

Veřejný rejstřík a Sběrka listin

Veřejný rejstřík podle subjektů

Naše družstvo permanentně sleduje nové zákony, vyhlášky, vládní nařízení a další předpisy, týkající se vlastnictví bytů.

Z novely zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, provedené s účinností od 1. 1. 2016 vyplývá povinnost společenství vlastníků jednotek (SVJ) zveřejnit účetní závěrku uložením do sbírky listin v rejstříku společenství vlastníků.

Tuto povinnost SVJ potvrdilo Ministerstvo financí svým dopisem č.j. MF - 48739/2015/28 ze dne 3. 11. 2015.

Pro SVJ v naší správě tuto novou povinnost zabezpečí OSBD Liberec.