

č.1/2011

pro společenství vlastníků a bytová družstva

Dámy a pánové, členové výboru,

dostáváte do rukou náš nový zpravodaj, jehož prostřednictvím Vás chceme, a to alespoň dvakrát do roka, informovat o novinkách a změnách v nabízených službách a dalších oblastech dění v Okresním stavebním bytovém družstvu (*dále jen družstvo*). Rádi bychom tak docílili oboustranné komunikace a získali potřebné informace pro další zdokonalení našich služeb na základě vašich vlastních zkušeností.

Obsah:

Jak získat informace

Novinky

Služby, o kterých možná nevíte

Výtahy

Platební styk

Stručně o pojištění

Kde hledat

Závěrem

Jak získat informace

Úvodem bych zrekapituloval veškeré způsoby, kterými je možné se správcem komunikovat;

- 1) Telefonicky na telefonním čísle 485130366 nebo 482360741; aktuální telefonní seznam je k dispozici na webových stránkách družstva. V další části dopisu uvádím, a to spolu se jménem i kontakt na technika bytového hospodářství, který je v případě Vaší potřeby připraven řešit Vaše problémy v oblasti technické. S financemi, tj. poradenství především v oblasti účetnictví, pracovně – právní, Vám je připraven pomoci účetní Vašeho SVJ.
- 2) Písemně, a to na adresu družstva; Okresní stavební bytové družstvo, Kamenická 471, 460 06, Liberec 25.
- 3) Elektronickou cestou tj. mailem, buď na obecnou adresu info@osbdkamenicka.cz či konkrétnímu zaměstnanci ve tvaru prijmeni@osbdkamenicka.cz.
- 4) Prostřednictvím kontaktního formuláře na našich webových stránkách www.osbdkamenicka.cz, který se nachází v sekci **Napište nám**.

- 5) Prostřednictvím webových stránek, a to v části **Přihlášení**. Přístupové údaje pro vstup do této části, Vám byly či budou zaslány.
- 6) Prostřednictvím nově zřízeného internetového fóra, které se také nachází na našich webových stránkách družstva, v části **Fórum**.
- 7) Členové vašeho společenství vlastníků nebo bytového družstva, pak prostřednictvím kontaktního rozhraní **E – správa** na našich webových stránkách.

Novinky

V další části bych se rád zastavil u změn, které již proběhly nebo je očekáváme v letošním roce.

- 1) S účinností od 01. 04. 2011 došlo na základě rozhodnutí představenstva družstva a v souladu s platným zněním mandátní smlouvy k navýšení správního poplatku o státem zveřejněnou míru inflace tj. 1,5%. O této změně jsme informovali prostřednictvím našich webových stránek. Vzhledem k tomu, že se jednalo o malou změnu z pohledu nominální výše, byla tato provedena kompenzací se složkou Záloha na studenou vodu.
- 2) V závěru letošního roku se rozloučíme s paní Mgr. Houškovou, která po dlouhá léta zajišťovala veškeré právní záležitosti, které se týkaly správy. Vedení družstva začalo již tuto situaci řešit a do budoucna přijalo model, kdy běžné záležitosti (převody bytů do osobního vlastnictví, řešení pohledávek z titulu nájemného a plateb, změny a zápisy do obchodního rejstříku atp.) budou řešeny nadále zaměstnancem správy a odborné dotazy, popřípadě složitější právní situace pak smluvně zajištěným advokátem. Bližší upřesnění této služby sdělíme příště. Služba bude poskytována v rámci poplatku správci.
- 3) Pojistné nemovitosti – pojistitelem veškerého majetku, tj. ve vlastnictví i správě, zůstává pro letošní rok Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group. Ze strany pojistitele došlo k aktualizaci tzv. povodňových map a na žádost pojištěného (OSBD) i k rozšíření pojistných rizik. Obě tyto úpravy se promítly do mírného zvýšení ceny pojistného, jehož cenová hladina zůstává, i přes diskutovanou úpravu, hluboko pod případným individuálním řešením. Cena pojistného navíc

zahrnuje i případný servis spojený s likvidací vzniklé pojistné události. Informace o tom, jak postupovat v případě pojistné události, je uvedena na webových stránkách družstva, popřípadě dále v textu, stejně jako kompletní rekapitulace pojistného za vaše SVJ či BD.

Služby, o kterých možná nevíte

Družstvo poskytuje veškeré služby v oblasti správy nemovitostí na základě smluvního vztahu s jednotnou výší poplatku. Družstvo tuto cestu zvolilo především pro svou transparentnost a jednoduchost. Tomuto nahrává i ta skutečnost, že poplatek patří dlouhodobě k nejnižším mezi renomovanými správci v našem regionu. Spolu s cenou pojistného, pak nabízí i alternativu k méně významným správcům, kteří s ohledem na své ekonomické ukazatele, nemusí „navyšovat“ poplatek o zákonem stanovenou sazbu DPH.

Dalším důvodem pro jednotnost poplatku je operativní reakce na vaše požadavky. Přestože velkou spoustu činností lze označit za opakující se, jsou tu i činnosti, které lze svým charakterem označit za jednorázové či ojedinělé. Jako příklad uvádím rekonstrukci a modernizaci (revitalizaci) bytového domu. S tímto záměrem je spojeno mnoho dílčích úkonů. Za hlavní lze pak označit důkladný výběr dodavatele a finanční instituce, která, v případě nedostatku finančních prostředků na záměr, poskytne finanční prostředky.

Přestože není výše uvedená služba přesným způsobem v mandátní smlouvě vymezena, je družstvo připraveno splnit spolu se svými obchodními partnery vaše požadavky. Samozřejmě, že pokud využijete nabídek na zajištění těchto služeb vámi vybraným dodavatelem, plně toto vaše rozhodnutí respektujeme. Stejná situace platí i v oblasti zajištění služeb revizí či provozování výtahu, u které bych se rád zastavil v dalším článku.

Pro informaci uvádím stručný výčet služeb, se kterými vám rádi pomůžeme;

- výběrové řízení či výběr finančního ústavu pro financování revitalizace bytového domu;
- výběrové řízení na dodavatele na vámi odsouhlasené záměry;

- sjednání pojištění vztahujících se k nemovitosti (pojištění odpovědnosti výboru společenství či představenstva družstva)
- zřízení běžného účtu společenství vlastníků/bytového družstva
- změna údajů v obchodním rejstříku (změna výboru)
- zajištění veřejnoprávních povolení (stavební povolení)
- a další

Neváhejte se tedy obrátit na družstvo s jakýmkoliv problémem, se kterým se při správě nemovitého majetku setkáte.

Výtahy

Vzhledem k tomu, že se v poslední době setkávám s dotazy, ve kterých je slovo výtahy skloňováno velmi často, rád bych toto téma zařadil také a věnoval se samotnému úvodu. Situace v provozování a údržbě výtahu je následující. Záměrně jsem činnosti, které se týkají výtahů, rozdělil, a to na provozování a dále na údržbu. Družstvo ani společenství vlastníků, bytové družstvo není provozovatelem výtahů, ostatně ani jimi být nemůže, neboť nemá požadovanou živnost zapsanou v obchodním rejstříku. V tomto ohledu lze výtah přirovnat k vleku či lanovce. Jak tedy řešit provoz a údržbu výtahu, kdy členové společenství vlastníků či bytové družstvo výtah vlastní? Některým z těchto způsobů;

- 1) získáním živnostenského oprávnění pro diskutované činnosti
- 2) udělením mandátu správci, který tyto činnosti jménem společenství vlastníků či družstva zajistí
- 3) uzavření smluvního vztahu, řešící provozování výtahu a jeho údržbu (dodavatelský způsob)

Možnost v bodě tři je možné ještě rozdělit, a to podle vlastního úsudku, na provozování a údržbu, či jen provozování a jen údržbu. Družstvo prozatím upřednostňuje první možnost, a to oddělení provozování od následné údržby. Součástí provozování by měla být i povinnost pravidelných revizí provozovaného zařízení a případné zjištěné závady pak odstraní jiný dodavatel. Tato praxe je družstvem uplatňována i v případě revizí, tak aby byl zřejmý rozsah závady a její odstranění. V případě zajištění obou zmíněných činností jedním dodavatelem, jsme se setkávali s tím, že dodavatel nabídl

sice nižší cenu za službu revize, avšak tento vycházející z předpokladu realizace oprav zjištěných při revizi, tyto záměrně navýšil.

Obecně lze souhlasit s názorem, že oba přístupy mají své výhody i nevýhody. Přístup družstva vychází z dlouholetých zkušeností, avšak podle platné mandátní smlouvy mají společenství vlastníků a bytová družstva, bezprecedentní možnost volby provozovatele výtahu či služeb revizí. Lze konstatovat, že společenství vlastníků a bytová družstva v naší správě této možnosti čile využívají. Je tedy na společenství vlastníků, které smluvní partnery upřednostní, toto rozhodnutí pak bez výhrady respektujeme.

Platební styk

Otázka platební styku společenství vlastníků je diskutována velmi často. Z pohledu platné legislativy je tato oblast upravena poměrně přesně. Společenství vlastníků je zde chápáno jako samostatná právnická osoba a tato má za povinnost běžný či jemu podobný účet zřídit. Přesný termín zřízení není ovšem stanoven.

Většina společenství, která vzniknou z majetku družstva, využívají i po svém vzniku platební styk vedený přes účet družstva (správce). Tento způsob vedení platebního styku nabízejí zpravidla pouze správci typu našeho družstva. Ostatní správci zpravidla striktně trvají na jiné úpravě, a to samostatný běžný účet společenství nebo různá míra dispozičních práv k tomuto účtu.

Družstvo možnost vedení platebního styku přes svůj běžný účet toleruje, avšak exaktním způsobem ho upravuje v mandátní smlouvě. Exaktní úprava je nutná především z pohledu členů společenství vlastníků, kteří by měli znát důvod toho, proč hradí své platby na účet správce a nikoliv na běžný účet společenství vlastníků.

I přes občasné výtky členů některých společenství vlastníků, nebude družstvo na dosavadním přístupu, tj. toleranci diskutovaného vedení platebního styku, nic měnit a bude i nadále respektovat rozhodnutí orgánů společenství vlastníků.

Pro ucelenou představu problematiky platebního styku si dovoluji uvést hlavní výhody a nevýhody shora diskutovaného způsobu vedení, a to z pohledu společenství vlastníků;

Výhody;

- absence administrativy s evidencí a úhradou pohledávek a závazků společenství vlastníků (zálohy na služby, oprava a údržba atp.)
- absence bankovních poplatků
- širší možnosti plateb členů společenství vlastníků, a to bez dalších nákladů (SIPO, sporožiro atp.)
- možnost využívání pokladny družstva
- překlenutí výkyvů v platební morálce členů společenství vlastníků
- ekonomicky stabilní a silný správce, který pravidelně zveřejňuje auditované výsledky svého hospodaření

Nevýhody;

- evidence pohledávek a závazků mezi správcem a společenstvím vlastníků
- absence bankovních služeb (dispoziční oprávnění, možnosti zhodnocení atp.)

Další možnosti úpravy platebního styku;

Situace, kdy družstvo (správce) inkasuje veškeré úhrady od členů společenství a naproti tomu hradí veškeré závazky společenství vlastníků spojené se správou, chápeme jako maximální platební styk. Případný rozdíl plateb je pak podle povahy složky v předpisu zúčtován s jednotlivými členy společenství vlastníků anebo ponechán v evidenci jako pohledávka společenství za správcem.

Mimo tento maximální způsob, nabízí družstvo velkou spoustu variant a variabilních přístupů ve vedení platebního styku. Rámcově jsou tyto přístupy uvedeny níže v tabulce. Cílem těchto, je umožnit společenstvím vlastníků volbu toho „správného“.

Platební styk vedený přes účet OSBD							
	BÚ SV/BD	Úhrady členů na BÚ SVJ/BD	SIPO a Inkaso bez dalších nákladů	Úhrady pohledávek a závazků za služby z/na BÚ SVJ/BD	Úhrady pohledávek a závazků – fond oprav z/na BÚ SVJ/BD	Bankovní služby a s nimi spojené poplatky	Časová a administrativní náročnost z pohledu SVJ/BD
A	NE	NE	ANO	NE	NE	NE	0%
B	ANO	NE	ANO	NE	ANO	ANO	20%
C	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	50%
D	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	100%

rejstříku jsou pak zapisovány údaje o subjektech od jejich samotného vzniku a po celou dobu jejich existence, a to zpravidla zdarma či za předem určený správní poplatek. Stejně je to i v případě získávání informací. Je zde uložena i kompletní sbírka listin, která obsahuje zejména; Stanovy, Notářské zápisy, Podpisové vzory, Účetní závěrky atd.

Vzhledem k tomu, že u společenství vlastníků a bytových družstev neexistuje předpoklad podnikatelské činnosti, shledáváme jako správce službu jiných, než veřejnoprávních registrů za bezpředmětnou, avšak s tím, že konečné stanovisko k této věci, musí provést odpovědní zástupci či členové osloveného subjektu.

Legenda:

BÚ SV/BD – běžný účet společenství vlastníků/bytového družstva

SIPO – sdružené inkaso plateb obyvatelstva (služba Č.Pošty n.p.)

B - družstvo (správce) zasílá na základě Dohody na běžný účet SV/BD částku předpisu do fondu oprav

C - družstvo (správce) zasílá na základě Dohody na běžný účet SV/BD veškeré úhrady členů za daný kalendářní měsíc

Šipka vpravo demonstruje nárůst poplatků za vedení běžného účtu.

Stručně o pojištění

Většina společenství vlastníků a bytových družstev ve správě našeho družstva, využívá ke krytí případných pojistných rizik tzv. rámcové pojistné smlouvy, kdy pojistitelem je Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group. Pojistná smlouva kryje tato pojistná rizika spojená se správou nemovitosti; sdružený živel, vandalismus, odcizení, skleněné výplně a obecná odpovědnost. Výši jednotlivých plnění, spoluúčastí a cenu za tuto službu máte uvedenu v průvodních dopisech.

Cena za službu pojištění obsahuje nejen diskutovaná pojistná rizika, ale i činnosti spojené s likvidací pojistných událostí. Podrobný postup při vzniku případné pojistné události je uveden na našich internetových stránkách.

Kde hledat?

Tento článek reaguje na vaše časté dotazy na reklamní nabídky různých společností na zápisy údajů do různých rejstříků nebo seznamů. Zpravidla se jedná o zápis, který je těmito společnostmi zpoplatněn, a to i přes skutečnost, že zapisované údaje jsou shodné s registry vedenými veřejnoprávními institucemi (Obchodní rejstřík).

Společenství vlastníků nebo družstvo s právní subjektivitou (tj. vlastním IČ) je zapsáno v Obchodním rejstříku místně příslušného soudu. Do Obchodního


Závěrem

Věříme, že informace sdělené touto formou budou pro Vás přínosem. Témat spojených se správou nemovitostí existuje velká spousta. Z obecného hlediska se jim věnuje odborných publikací. V našem zpravodaji bychom rádi toto obecné hledisko, doplnili vlastními zkušenostmi a postřehy.

Z témat pro příští číslo Zpravodaje vybíráme; Funkcionářské odměny; Pracovně právní vztahy a Pojištění odpovědnosti výboru společenství vlastníků a členů představenstva bytového družstva.

V případě, že byste rádi sami zařadili některé další téma, tak neváhejte napsat na adresu družstva.

S přáním příjemného léta


Ing. Michal Hnyk
místopředseda představenstva

V Liberci dne 26. 08. 2011