

Záznam
z jednání se zástupci SVJ a správcem konané dne 25.4.2019 od 9 hodin
a od 15 hodin v zasedací místnosti správce

Účast ze SVJ: dle prezenční listiny

za správce – SBD Vlašim: Jana Hronová, Olga Sedláková, Martina Hýnová, Miloš Vorel,
JUDr. Jaroslava Kapková

Pozvánka s programem: informace – ekonomické – pojištění

- technické – revize, výtahy, dálkové odečty měřidel
- právní – zápis skutečných majitelů do OR, insolvence, exekuce
- diskuse
- předání vyúčtování za rok 2018

Jednání zahájila **Jana Hronová**. Informovala přítomné o počtu spravovaných bytových domů družstvem, představila nového technika družstva Miloše Vorla.

Zmínila se o spolupráci se Svazem českomoravských bytových družstev – školení, časopisy, ekonomická i právní pomoc. Petice za posílení práv družstev a SVJ byla Svazem předána na ministerstvo spravedlnosti.

Seznámila s programem jednání a upozornila na potřebnou vstřícnost a součinnost při provádění revizí v jednotlivých bytových domech. Též je v řešení servis výtahů. Pan Musil svou činnost v roce 2017 ukončil, veškerý servis je prováděn firmou Otis. Podrobnosti k tomuto problému podá p. Vorel.

Dále připomněla nutnost dodržování předpisů požární ochrany, domovního řádu a zabezpečení volného vjezdu záchranných vozů k bytovému domu.

K právním problémům jednotlivých domů – žádá o důslednou kontrolu ve SVJ, která je možná prostřednictvím veřejných rejstříků či přímo objednaním této služby – tzv. Katastr SVJ. Připomíná krátký čas na podání přihlášky do zahájeného insolvenčního řízení, aby se dluhy do SVJ od dlužníků dostaly v co nejvyšší míře a včas. Neuhrazené částky zůstávají zpravidla zatěžujícím nedobytným nákladem celého společenství.

Uvádí, že družstvo řeší dva případy insolvence a čtyři případy exekuce.

Diskutujícím k chování jednotlivých vlastníků je p. Josef Filip z čp. 1462, který uvádí, že v jejich bytovém domě je jeden byt ve vlastnictví p. Zdeňky Kunc prázdný, v případě jakékoli havárie se do bytu nikdo nedostane. Paní bydlí v zahraničí a příbuzné ve Vlašimi nemá. Správce bude v této věci majitelku bytu kontaktovat a tuto situaci řešit.

Martina Hýnová informuje o novele zákona č. 304/2013 Sb. , který navázal na novelu zákona č. 253/2008 Sb., jímž byla spuštěna evidence skutečných majitelů právnických osob.

„AML-Zákon“ vyžaduje (§29), aby každá právnická osoba vedla a průběžně zaznamenávala údaje o svém skutečném majiteli včetně údajů o tom, z jakého důvodu je tato osoba za skutečného majitele považována.

Povinnost dopadá na BD i SVJ. V naprosté většině případů jsou za skutečného majitele SVJ považovány fyzické osoby, které jsou členem statutárního orgánu.

Jedná se o elektronickou evidenci vedenou rejstříkovými soudy, která není veřejně přístupná. Přístup do této evidence je umožněn dálkově soudům, orgánům činným v trestním řízení, správcům daně, finančnímu analytickému úřadu, zpravodajským službám. Návrh se podává v písemné podobě, podpis musí být úředně ověřen a musí být k němu připojeny listiny prokazující zapisovanou skutečnost.

O skutečném majiteli se zapisuje: jméno, adresa místa pobytu, datum narození, rodné číslo, státní příslušnost a údaj o podílu na hlasovacích právech.

Lhůta pro podání návrhu pro SVJ uplyne 1.1.2021. SVJ jsou od poplatku osvobozena. Sankce v případě nedodržení povinností souvisejících se zápisem skutečného majiteli stanoveny nejsou.

Správce v případě, že bude mít SVJ zájem, provede vyplnění formuláře a odeslání na rejstříkový soud. Dle ceníku mimořádných úkonů si za tuto činnost bude nárokovat poplatek Kč 1500,--.

K tomuto tématu není diskutujících. Předsedové SVJ souhlasí, aby návrhy podával správce a nárokoval si za tuto službu Kč 1500,--.

Pokud si některé SVJ bude plnit tuto povinnost samo, oznámí to neprodleně písemně správci.

Olga Sedláková – přednesla informace o pojištění bytových domů Pojišťovny Kooperativa a Generali. Koncem loňského roku došlo k porovnání pojistek a výsledek byl zaslán předsedům výborů mailem. Z důvodu avizovaného ukončení pojištění bytových domů u Pojišťovny Generali, zareagovala pojišťovna lepší nabídkou v pojištění (bonusy). Jednání se zástupci pojišťovny Generali je stanoveno na 2.5.2019. Výsledek jednání bude předán všem předsedům mailem. Volba pojišťovny je již na každém SVJ.

Dotaz k tomuto tématu má p. Antonín Filip z čp. 119. Zajímá ho pojištění proti povodním.

Toto bude předmětem jednání dne 2.5.2019 s pojišťovnou Generali, předseda bude s výsledkem seznámen.

Miloš Vorel – informuje o prováděných revizích – PO, hydrantů, hromosvodů, bleskovodů, rozvodů elektřiny, které pravidelně probíhají a musí být provedeny. Závady a nedodělky musí být odstraněny, v této věci bude jednáno s každým SVJ samostatně. V případě řešení havárie či mimořádné události musí být tato agenda v pořádku i v písemné podobě.

Výměna vodoměrů probíhá firmou Hynek Mejzlík. Nutná výměna měřidel po 5 letech. Zmiňuje klady dálkového odečtu - lidé nemusí být při odečtu přítomni, zjistí se i technické chyby, v budoucnu budou montovány pouze tyto měřidla (povinnost od 1.1.2027). Cena vodoměru na dálkový odečet se při pořízení pohybuje od Kč 820,- do 1000,- včetně montáže. Při dalších výměnách zůstává odečítací zařízení, životnost má cca 20 let tj. čtyři výměny vodoměrů. Mění se tedy pouze samotný vodoměr. Cena cca 500,-- s montáží.

Nový vodoměr bez dálkového odečtu stojí cca od 350,- Kč, včetně montáže cca 500,- Kč lze vyjednat množstevní slevu.

Repasovaný vodoměr bez dálkového měření cca 280,- Kč – s montáží Kč 400,-.

Záruka na repasovaný vodoměr je jen dva roky.

K servisu výtahů sděluje - dříve trojstranná dohoda mezi SBD, p. Musilem a firmou Otis bude ukončena. Na jednání s většinou SVJ již probráno a domluveno uzavření smlouvy přímo s konkrétním SVJ a firmou Otis. Jsou nabízeny dvě varianty servisu – jedna komfortnější, druhá varianta klasický servis. V blízké době budou zástupci SVJ vyzváni k podpisu smlouvy. Jednotlivé body a technická specifika výtahu domu budou ještě zahrnuty do smluv.

Dále zmiňuje možnost dotace „Bytové domy bez bariér“ na montáž výtahů se čtyřmi a více poschodími. V rámci tohoto programu lze získat dotaci 50% z celkové investice do max. výše 800 tisíc Kč. + 200 tisíc na bezbariérový vstup. Mezi kritéria vstupuje i počet osob se ZTP a ZTP-P, stáří vlastníků bytů apod. Toto je na zvážení každého SVJ.

Pro zrekonstruované domy s novou fasádou nabízí makety dravců, aby nedocházelo k jejich poškozování rořásky. V případě zájmu jsou makety k vyzvednutí v kanceláři SBD.

Technik dále představuje nabídku firmy K.o.T.a.S zabývající se tzv. jednoduchým vstupem – bezkontaktním odemykáním vchodových dveří. Systém rozpozná osobu na vzdálenost 1 -2 metrů, není nutné přikládat žádný čip nebo zadávat kód. Cena při objednávce 1 ks tj. jeden vchod je cca 29 tis. Kč. Dohoda o ceně je možná. Více na www.jednoduchyvstup.cz.

Další nabídku předkládá od firmy Ekotop Servis – opravy dešťových svodů. Čisté a rychlé vložkování – oprava dešťových svodů z rovných střech bytových domů, které jsou postupem času porušeny, netěsní a dochází k průsaku a zatékání v místech tohoto porušení a spojí do budovy. Provedení během jednoho dne. Bez bourání a nutnosti přístupu do bytů. Více na www.ekostopservis.cz.

Druhá část odpoledne od 15 hodin:
se stejným programem,

přednáší i **JUDr. Kapková**, která podrobněji informuje o insolvenčním zákonu, který doznal výrazných změn. Novela zpracovává způsob řešení úpadku dlužníka – splnění podmínek: po schválení oddlužení soudem např.: splnění zaplacení věřitelům ve třech letech 60% pohledávek nebo v době pěti let zaplatit alespoň 30% pohledávek, dále možnost přerušování průběhu oddlužení na jeden rok (pro pracovní neschopnost, ztrátu zaměstnání), prodloužení průběhu oddlužení o šest měsíců. Oboje může být využito pouze jedenkrát. Novela zákona bohužel více zvýhodňuje dlužníky. Dále upozorňuje na nutnost sledování změn vlastnictví bytových jednotek, platební morálku, dodržování dobrých sousedských vztahů.

K jednotlivým bodům diskutují: Olga Matějková čp. 1351/2, Jan Klejna čp. 1467-9, Světlana Doubková čp. 669, Ondřej Čech čp. 970.
Všechny dotazy byly zodpovězeny.

Všem přítomným bylo předáno vyúčtování za rok 2018.

Odpolední jednání po vyčerpání programu skončilo před 17 hodinou.

Zapsala: Martina Hýnová