

V Jičíně dne 20. března 2024

Informace pro samosprávy, SVJ a BD

1. Členská schůze samospráv - shromáždění vlastníků

Představenstvo SBDO Jičín projednávalo na svém zasedání konaném 20. března 2024 výsledky hospodaření SBDO Jičín za rok 2023 a doporučilo předložit výsledky hospodaření k projednání výročnímu shromáždění delegátů družstva, které se bude konat koncem května letošního roku. V návaznosti na stanovy družstva je nutné, aby před shromážděním delegátů proběhly výroční členské schůze samospráv, SVJ a BD, na kterých je třeba projednat zejména výsledek hospodaření jednotlivých domů za rok 2023. Dále je třeba projednat všechny další záležitosti týkající se jednotlivých domů, jako např. zajištění plánu a realizace údržby, tvorby DZ, zvýšení odměny funkcionářů SVJ či samosprávy a podobně.

Pro potřebu samospráv, SVJ a BD přikládáme:

- Výkaz domu (za období 01 – 12. 2023). Na tomto výkazu jsou uvedeny tyto údaje:
 - Položky předpisu nájemného
 - Výpis účtů
 - Čerpání, tvorba a zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy (DZ)
 - Interní výsledovka
 - Hospodářský výsledek
 - Výpis dlužníků ke dni 31.12.2023
 - Statistické údaje.
- Pro SVJ a BD rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce k 31.12.2023.
- Vyúčtování zálohových plateb pro období 01–12. 2023. K tomuto vyúčtování jsou přiloženy podklady pro vyúčtování dodávky tepla, teplé užitkové vody a studené vody.

Případné dotazy k předloženým výsledkům hospodaření a k čerpání dlouhodobé zálohy je možno uplatnit na ekonomickém úseku družstva v Jičíně

(Ing. Kořínková, tel.: 774 466 858, 774 430 127 e-mail: korinkova@sbdojicin.cz).

Představenstvo žádá výbory samospráv, popřípadě i SVJ a BD, aby zajistily vykonání členských schůzí samospráv, BD, resp. shromáždění vlastníků nejpozději v termínu do 30. dubna 2024 a o zaslání zápisů z těchto schůzí nejpozději do 15. května 2024.

2. Hospodaření družstva v roce 2023

Představenstvo SBDO Jičín projednalo na svém zasedání konaném 20. března 2024 výsledky hospodaření SBDO Jičín za rok 2023 a rozhodlo předložit výsledky hospodaření spolu s návrhem plánu na rok 2024 ke schválení na shromáždění delegátů.

Tak jako v letech předchozích, tak i v loňském roce dosáhlo naše bytové družstvo dobrých hospodářských výsledků, které dávají dobré předpoklady dalšího rozvoje.

Kontrolní komise družstva provedla kontrolu účetní závěrky dne 6. března 2024 s tím, že při kontrole nebyly zjištěny nedostatky a kontrolní orgán navrhuje akceptovat výsledky hospodaření „**bez výhrad**“.

Příslušné dokumenty (zápis o provedení kontroly účetní závěrky SBDO Jičín za rok 2023, rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha k účetní závěrce SBDO Jičín k 31.12.2023) jsou jako obvykle k nahlédnutí na střediscích družstva.

3. Změna výše „Měsíčního předpisu příspěvků na správu domu a bytu a záloh na služby“

Výši „Měsíčního předpisu příspěvků na správu domu a bytu a záloh na služby“ jsme byli nuceni v návaznosti na změny cen za služby spojené s užíváním bytu a s přihlédnutím k výši nezbytných nákladů plošně upravit s platností od 1. ledna 2024. Z tohoto důvodu měsíční předpisy **od 1.7.2024 plošně upravovat nebudeme**. Změny provedeme pouze v případě individuálních požadavků uživatelů bytů či v případech velkých nedoplatků zjištěných z vyúčtování zálohových plateb pro období roku 2023.

Další individuální změny mohou nastat ve vazbě na rozhodnutí členských schůzí samospráv, popř. shromáždění vlastníků SVJ, kde rozhodnou o změně ve výši měsíční dotace do dlouhodobé zálohy či výši funkcionářských odměn

Nové výměry měsíčních úhrad budou jednotlivým uživatelům resp. vlastníkům bytů předávány prostřednictvím domovních samospráv, SVJ a BD, popřípadě zaslány na elektronickou adresu.

4. Odměny funkcionářů společenství vlastníků a samospráv v roce 2024

V letošním roce stejně jako v roce 2023 budou odměny vypláceny na základě vráceného, vyplněného příkazu k výplatě. Dále musí každý příjemce vyplnit čestné prohlášení. Toto prohlášení je nutné vyplnit i když změna nenastala a to z důvodu kontroly.

Z odměny členů volených orgánů SVJ je potřeba zdravotní pojištění odvést bez ohledu na výši odměny do 3999 Kč. Zdravotní pojištění činí celkem 13,5 % z toho 1/3 hradí zaměstnanec – funkcionář SVJ, 2/3 zaměstnavatel, tj. SVJ a bude hrazeno z DZ. Zdanění příjmů je prováděno srážkovou daní ve výši 15%.

Dohody o provedení práce.

Změny v legislativě upravující pracovní právní vztahy jsou natolik zásadní, že si zaslouží zvýšenou pozornost. Dotknou se skutečně široké veřejnosti. Změny lze rozdělit na dvě kategorie. První míří do oblasti administrativní. Výrazně zasahuje do smluvního vztahu především dohod konaných mimo hlavní pracovní poměr. Těmi jsou dohody o provedení práce (DPP) a dohody o pracovní činnosti (DPČ).

Smluvní ujednání musí nově obsahovat rozsáhlé povinné informace pro zaměstnance včetně rozvržení pracovní doby. Výčetka pak musí obsahovat nejen den, kdy byla práce provedena, ale i přesný časový počátek a konec výkonu práce. To je zdánlivě jen administrativní zátěž. Má však své důsledky v druhé kategorii změn, kterými jsou práva zaměstnance. V podstatě se dá říci, že zaměstnanec na dohodu touto změnou získává velmi podobná práva jako zaměstnanec na hlavní pracovní poměr.

Co tedy konkrétně? Předně se jedná o právo na dovolenou. Nárok vznikne při splnění dvou parametrů. Těmi jsou délka dohody přesahující 4 týdny a počet odpracovaných hodin na dohodu alespoň 80 hodin. Zákoník práce samozřejmě neřeší, kdo tuto práci po dobu dovolené bude konat. Dále také neurčuje, kde se vezmou finanční prostředky na souběh výplaty dovolené a odměny náhradníka, který za dohodáře na dovolené práci provede. Názorně si lze tento problém ukázat na našich uklízečkách, které pracují zpravidla na DPP a nově jim vznikne nárok na dovolenou. To vše bude administrativně a organizačně náročné.

Je zjevné, že zákonodárci při implementaci evropského pracovního práva připravili pro naše družstvo dost perných chvil v letošním roce a možná i napořád. Nakonec je vždy možné ukončit dohodu a sjednat si externí úklid nebo jinou službu prostřednictvím firmy.

5. Ceny energií v roce 2024.

V písemné informaci pro podzimní porady v minulém roce jsme uvedli předpokládané ceny energií pro rok 2024. Proto nyní v tabulce uvádíme ceny aktuální, platné s porovnáním s cenami v předcházejících letech.

	Jičín	Nová Paka	Hořice	Hořice – Čížek
Cena tepla 2022	960 Kč/GJ	440 Kč/GJ	480 Kč/GJ	952 Kč/GJ
Cena tepla 2023	1 532 Kč/GJ	485 Kč/GJ	500 Kč/GJ	1 500 Kč/GJ
Cena tepla 2024	981 Kč/GJ	980 Kč/GJ	1 050 Kč/GJ	972 Kč/GJ

Cena TUV 2022	897 Kč/GJ	382 Kč/GJ	480 Kč/GJ	952 Kč/GJ
Cena TUV 2023	1 274 Kč/GJ	420 Kč/GJ	500 Kč/GJ	1 500 Kč/GJ
Cena TUV 2024	970 Kč/GJ	861 Kč/GJ	1 050 Kč/GJ	972 Kč/GJ

Cena plynu pro domovní kotelny 2022	567 Kč/MWh, teplo 365 Kč/GJ
Cena plynu pro domovní kotelny 2023	512 Kč/MWh, teplo 330 Kč/GJ (fixace ceny)
Cena plynu pro domovní kotelny 2024	882 Kč/MWh, vč. DPH (fixace ceny)
Cena plynu pro rok 2025 doposud není podepsaná.	

Cena elektřiny pro společné prostory v domech:	rok 2022	1 597 Kč/MWh
	rok 2023	1 575 Kč/MWh (fix. ceny)
	rok 2024	4 507 Kč/MWh, vč. DPH (fix. ceny)
	rok 2025	4 507 Kč/MWh, vč. DPH (fix. ceny)

6. Fotovoltaika pro bytové domy.

Informací v tomto článku navazujeme na informace, které jsme Vám předali při poradách v předcházejícím roce v článcích „Odborné posouzení alternativního způsobu ohřevu TUV pro bytové domy“ a „ Informace o možných opatřeních ke snížení energetické náročnosti bytových domů“.

Vlastní fotovoltaická elektrárna (dále jen FVE) pro bytový dům představuje velkou příležitost, jak ušetřit za energie. Existují však ještě další důvody, proč si FVE pořídit. Obecně jsou uváděny mimo jiné tyto důvody: okamžitá úspora až 50-90 % z plateb za energie (dle velikosti FVE energie a možnosti bytového domu), zvýšení hodnoty bytových domů i bytů v nich, větší komfort bydlení, státní dotace na instalaci (ve výši až 50 % vynaložených nákladů), výrazná modernizace stárnoucích domů, zvýšení energetické soběstačnosti.

Přehled základních informací a řešení využití FVE na bytových domech:

- Od 6.12.2022 platí zákon LEXOZE 1, který umožňuje v bytových domech sdílet elektřinu z FVE na základě statického alokačního klíče.
Do té doby pouze 2 možnosti řešení:
 - Sloučení do 1 odběrného místa s tím, že byty jsou vedeny jako podružná odběrná místa a celý dům funguje jako LDS (lokální distribuční soustava). Nevýhoda – pracnější, delší a dražší řešení. Výhoda, cca 80-90% z výroby FVE se spotřebuje v domě a výrazně se šetří na distribučních poplatcích
 - Využití pouze pro společné prostory. Nevýhoda – neefektivní, 80% vyrobené elektřiny se nevyužije v domě a jde za minimální odkup do veřejné sítě, pokud ve společných prostorech je nějaký stabilní odběr elektřiny (např. ohřev TUV, tepelné čerpadlo), je efektivita až kolem 70%, ale není dotace na bytové jednotky = návratnost cca 12 let. Výhoda – levnější a rychlejší realizace
- Od 1.7.2023 platnost LEXOZE 2, což umožňuje sdílení výroby z FVE i na jiných objektech a zakládání tzv. komunit.
- Dotace na bytové domy byly schváleny v říjnu 2021: 15.000,- Kč na 1 kWp výkonu panelů, 10.000,- Kč na 1 kWh úložiště (baterie), 10.000,- Kč na 1 připojený byt k FVE (původně 5.000,- zvýšeno 09/2023)

Podmínkou je mít v každém bytě „něco“, co se sepne, pokud je přetok výroby nad spotřebou dle alokačního klíče. Stručně shrnutí.

Energii vyrobenou FVE je nyní možné bez omezení používat nejen ve společných prostorách, ale i v bytech. Elektřinu z FVE mohou využívat i domácnosti, které trvají na smlouvě s vlastním dodavatelem elektřiny. Pokud se nepřipojí k řešení i bytové jednotky, je nejen výrazně menší dotace, ale hlavně výrazně menší efektivita a tím i delší návratnost investice.

Nejefektivnější, ale nejdražší řešení je sloučení do 1 odběrného místa celého domu.

Nejméně efektivní napojení FVE jen na společné prostory, bez TUV a tepla.

Proces schválení instalace FVE je stanoven stanovami SVJ, většinou to nemusí být 100% vlastníků. Životnost FVE se pohybuje kolem 25 let. Zvažte proto, jestli nebude potřeba v nejbližších letech střechu opravovat nebo rekonstruovat.

K odběru energie z FVE je možné se po dohodě s SVJ připojit i kdykoli později.

Výkon FVE bez nutnosti speciální licence se zvýšil z 10 kWp na 50 kWp. V případě vyššího výkonu FVE se žádost podává na ERÚ. Zvýšil se také limit na 50 kW, který SVJ nepotřebuje k instalaci stavební povolení.

➤ Zde jako příklad uvádíme „Ekonomické srovnání možných technických variant“ pro bytový dům s 24 b.j.

Ekonomické srovnání možných technických variant

Vstupní údaje:

Počet bytových jednotek [ks]	24
Spotřeba elektřiny na 1 bytovou jednotku [MWh]	1,5
Celkem roční spotřeba bytového domu [MWh]	36
Cena elektřiny nákupní (včetně distribuce) [Kč]	8 340 Kč
Cena elektřiny prodejní [Kč]	1 500 Kč
Zvýhodněný region? (+10 % dotaci)	NE

Technická řešení:

	Společné prostory	Ohřev TUV	Obyčejná komunita	iKomunita®	JOM®
Velikost FVE [kWp]	30,3	30,3	30,3	30,3	30,3
Velikost baterie [kWh]	10,0	-	-	70,0	43,2
FVE ročně vyrobí [MWh]	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2
Ve dne:					
Spotřebováno lokálně [MWh]	2,3	22,6	4,5	12,8	17,9
... tj. Kč	18 765 Kč	82 843 Kč	37 500 Kč	106 381 Kč	148 934 Kč
Prodej do sítě [MWh]	23,7	5,6	23,7	10,0	2,7
... tj. Kč	35 574 Kč	8 465 Kč	35 580 Kč	14 991 Kč	4 058 Kč
V noci:					
Spotřebováno lokálně [MWh]	2,3	-	-	5,5	7,7
... tj. Kč	18 765 Kč	-	-	45 592 Kč	63 829 Kč
Prodej do sítě [MWh]	-	-	-	-	-
... tj. Kč	-	-	-	-	-
Úspora na jističích	-	-	-	-	57 151 Kč
Úspora na měsíčním poplatku dodavateli	-	-	-	-	33 396 Kč
Úspora na OTE	-	-	-	-	1 383 Kč
Úspora na NT/VT	-	-	-	-	6 282 Kč
Úspora/dům [1 rok]	73 104 Kč	91 308 Kč	73 080 Kč	166 964 Kč	315 032 Kč
Úspora/byt [1 rok]	3 046 Kč	3 804 Kč	3 045 Kč	6 957 Kč	13 126 Kč
Cena před dotací	1 710 736 Kč	1 610 736 Kč	1 560 736 Kč	2 431 851 Kč	3 049 995 Kč
Návratnost před dotací	23,4	17,6	21,4	14,6	9,7
Dotace	555 100 Kč	455 100 Kč	455 100 Kč	1 150 200 Kč	1 127 100 Kč
Cena po dotaci	1 155 636 Kč	1 155 636 Kč	1 105 636 Kč	1 281 651 Kč	1 922 895 Kč
Návratnost po dotaci	15,8	12,7	15,1	7,7	6,1

Investice do FVE pro bytové domy může být ekonomicky velmi zajímavá a vše nasvědčuje tomu, že to je a bude cesta k významnému snížení nákladů na spotřebu elektrické energie. Celá problematika je velmi obšírná a nelze ji stručně popsat v těchto informacích. Například možnosti využití jsou zásadně odlišné u domů s individuální výrobou tepla a TUV oproti domům s dodávkou z CZ, roli hraje existence výtahů v domě atd.

Z těchto důvodů, ale také protože se dle našeho názoru jedná o velmi zajímavou problematiku pro SVJ, samosprávy a družstva jsme projednali s odborníkem na FVE možnost konzultační schůzky.

Žádáme tedy případné zájemce o konzultační schůzku o sdělení jejich zájmu, mailem munzar@sbdojicin.cz, tel. 775617118. Pokud bude zájem, schůzku zajistíme.

7. Aktualizace „Průkazů energetické náročnosti budov“, (dále jen PENB).

V současné době družstvo provádí kontrolu platnosti PENB, která trvá 10 let. Důvodem kontroly je také přímá souvislost s vyhláškou č. 274/2023 Sb., kterou se novelizuje vyhláška č. 269/2015 Sb., podle které se provádí rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody. Novelou dochází ke změně způsobu stanovení základní a spotřební složky pro rozdělení nákladů na vytápění. *Výši základní složky určí poskytovatel služeb, družstvo podle ukazatele energetické náročnosti obálky domu, který je uveden v PENB.* V současné době je dle dřívější platnosti vyhlášky stanovena základní složka na 50 %. V nové vyhlášce č. 274/2023 Sb. se stanovuje:

60% u domů kategorie „Úsporná a vyhovující“ (kategorie A, B a C)

50% u domů kategorie „Nevyhovující a nevhodná“ (kategorie D a E)

40% u domů kategorie „Velmi nevhodná a mimořádně nevhodná“ (kategorie F a G) a také tam, kde není údaj znám.

Takto určenou základní složku může poskytovatel služeb snížit či zvýšit až o 10 procentních bodů.

Drtivá většina námi spravovaných domů má ukazatele energetické náročnosti obálky domu v kategorii C až E. Z tohoto důvodu ponecháme základní složku na stávajících 50%.

Z výše uvedeného je patrné, že pro kontrolu PENB je nutné, abychom měli k dispozici platný a aktuální PENB. Což v mnoha případech, kdy SVJ realizovala revitalizaci domu, nemáme, protože nám ho ani v kopii neposkytla. Žádáme tedy dotčená SVJ aby nám alespoň kopii PENB předala. Touto žádostí chceme předejít tomu, abychom nový PENB neobjednali duplicitně.

Pro připomenutí ještě uvádíme další změnu ve vyúčtování tepla (již jsme informovali na podzimních poradách), kterou výše uvedená vyhláška zavádí:

„Dochází rovněž ke změně spodního limitu odchylky v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy od průměrných nákladů v zúčtovací jednotce z hodnoty -20 % na hodnotu -30 %. Snížení limitu pro dolní hranici při výpočtu spotřební složky o 10 % je snahou lépe nastavit výsledek rozúčtování těm uživatelům, kteří se dostávají pod uvedený limit, snaží se šetřit. V případě, že spotřeba bytu překračuje průměrnou hodnotu v zúčtovací jednotce, může být zaúčtováno nejvýše 200 % průměrné hodnoty za byt“.

Novela vyhlášky nabyla účinnosti dne 1.1.2024. Fakticky se promítne až do rozúčtování nákladů za rok 2024, tzn. ve vyúčtování, které uživatelé bytů obdrží v březnu 2025.

8. Nové webové stránky družstva.

Na základě rozhodnutí představenstva realizovalo družstvo rekonstrukci svých webových stránek. Původní webová prezentace byla zastaralá, nmoderní a funkčně omezená. Na novém webu jsou mimo jiné informace o družstvu, službách, které družstvo poskytuje, kontaktech, dokumenty ke stažení, odkazy na informační portály. Stránky jsou funkční, ovšem ještě dojde v nejbližších dnech k aktualizaci některých údajů. Stránky jsou vyhotoveny také ve variantě pro mobilní telefony. Naše nové webové stránky najdete na: <https://www.sbdojicin.cz/>

9. Různé

- Tradičně připomínáme uživatelům bytů s nainstalovanými termoregulačními ventily, aby po skončení dodávky tepla tyto hlavice ventilů nastavili do polohy „maximálního otevření“.
- Z důvodu připravované změny sídla družstva z ulice Dělnická 201 v Jičíně do ulice Revoluční 1077 v Jičíně, bude přemístěn ekonomický úsek družstva. Změna sídla družstva a přemístění ekonomického úseku bude realizováno v nejbližších měsících. Pro potřeby klientů družstva bude jeho činnost centralizovaná do jedné budovy a tedy jednodušší.
- Družstvo stále nabízí instalatérské, elektroinstalační a malířské práce. Provádíme kompletní rekonstrukce bytových jader. Informace na tel. číslech: 774 430 106, 775 356 694, e-mail: rudolf@sbdojicin.cz, elis@sbdojicin.cz.

Představenstvo SBDO Jičín

Přílohy:

1. Výkaz domu za období 01 – 12. 2023.
2. Vyúčtování zálohových plateb - období 01–12. 2023.
3. Pro SVJ a BD rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce k 31.12.2023.