

V Jičíně dne 26. března 2025

Informace pro samosprávy, SVJ a BD

1. Členská schůze samospráv - shromáždění vlastníků

Představenstvo SBDO Jičín projednávalo na svém zasedání konaném 26. března 2025 výsledky hospodaření SBDO Jičín za rok 2024 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 2024. 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 až 12. 2024. V 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 31.12.2024
 - Statistické údaje.
- Pro SVJ a BD rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce k 31.12.2024.
- Vyúčtování zálohových plateb pro období 01 až 12. 2024. 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 9. května 2025 a o zaslání zápisů z těchto schůzí nejpozději do 16. května 2025.

2. Hospodaření družstva v roce 2024

Představenstvo SBDO Jičín projednalo na svém zasedání konaném 26. března 2025 výsledky hospodaření SBDO Jičín za rok 2024 a rozhodlo předložit výsledky hospodaření spolu s návrhem plánu na rok 2025 ke schválení na shromáždění delegátů.

Obdobně jako v předchozích letech, 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 13. 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 2024, rozvaha, výkaz

zisku a ztráty, příloha k účetní závěrce SBDO Jičín k 31.12.2024) jsou jako obvykle k nahlédnutí na střediscích družstva.

3. Změna v oddlužení osob v úpadku

Od 1. října loňského roku je možné projít oddlužením už za tři roky. To je o dost méně než do tohoto termínu. Standardní doba osobního bankrotu formou srážek původně činila pět let. Tříleté oddlužení se dříve týkalo pouze starobních a invalidních důchodců. Nyní se tato výhoda nabízí všem dlužníkům bez rozdílu.

Výsledkem kratšího oddlužení bude to, že se podaří umořit jen malá část dluhu. Problém spočívá v tom, že pro věřitele zůstane neuhrazená pohledávka větší zátěží.

SVJ a bytová družstva jsou přitom vnímána jako tzv. nedobrovolní věřitelé. Ale ani na ně se nevztahuje žádný speciální režim, díky kterému by jejich ztráty způsobené změnou v oddlužení byly jakkoliv zmenšeny. Nyní jim reálně hrozí, že v rámci osobních bankrotů dlužníků, respektive vlastníků jednotek či bytových podílů, dostanou zpět jen zlomek toho, co by měla. Ve výsledku to ve finále uhradí solventní sousedé. Existují odhady odborníků, že návratnost se propadne až k 10 %. Přitom před rokem 2020 byla výtěžnost pohledávek v oddlužení 56 %.

Výše uvedené informace zde uvádíme proto, abychom zdůraznili důležitost spolupráce SVJ a malých družstev s naším družstvem při vymáhání pohledávek.

4. Doporučení pro orgány SVJ při jejich jednání a rozhodování

Dne 19.2.2025 představenstvo SBDO Jičín projednalo a schválilo doporučení pro orgány SVJ při jejich jednání a rozhodování. Toto doporučení je vydáno s cílem upřesnit a ujednotit výklad ustanovení Stanov společenství při jeho shromážděních, především při prezenci, průběhu jednání, projednávání stanovených bodů programu a při volbě statutárních orgánů společenství

5. Předpokládané ceny energií v roce 2025.

Na základě cenových dodatků k smlouvám s dodavateli tepla a teplé vody z centrálních zdrojů, předpokládáme v roce 2025 níže uvedené ceny. Pro porovnání uvádíme také ceny v předcházejících letech.

| | Jičín | Nová Paka | Hořice | Hořice – Čížek |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Cena tepla 2023 | 1 532 Kč/GJ | 485 Kč/GJ | 500 Kč/GJ | 1 097 Kč/GJ |
| Cena tepla 2024 | 1 051 Kč/GJ | 1 080 Kč/GJ | 932 Kč/GJ | 972 Kč/GJ |
| Cena tepla 2025 | 904 Kč/GJ | 845 Kč/GJ | 998 Kč/GJ | 972 Kč/GJ |

| | | | | |
|---------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| Cena TUV 2023 | 1 274 Kč/GJ | 420 Kč/GJ | 500 Kč/GJ | 772 Kč/GJ |
| Cena TUV 2024 | 1 039 Kč/GJ | 975 Kč/GJ | 932 Kč/GJ | 972 Kč/GJ |
| Cena TUV 2025 | 880 Kč/GJ | 756 Kč/GJ | 998 Kč/GJ | 972 Kč/GJ |

Ceny jsou uvedeny včetně DPH 12%.

| | |
|--|--------------------|
| Cena plynu pro domovní kotelny 2023 | 512 Kč/MWh, |
| Cena plynu pro domovní kotelny 2024 | 729 Kč/MWh, |
| Cena plynu pro domovní kotelny 2025 | 1 029Kč/MWh |

| | | |
|--|-----------------|--------------------|
| Cena elektřiny pro společné prostory v domech: | rok 2023 | 1 575 Kč/MWh |
| | rok 2024 | 3 890 Kč/MWh, |
| | rok 2025 | 3 560Kč/MWh |

Ceny jsou vedeny bez DPH.

6. Distribuční sazba za elektřinu ve společných prostorách

V nedávné době jste se mohli dočíst v některých sdělovacích prostředcích informaci o zbytečně vysokých výdajích SVJ za distribuci elektřiny pro společné prostory. Informace hovořila o tom, že SVJ nemusí hradit distribuční sazbu pro podnikatele označenou C, ale levnější sazbu pro domácnosti označenou D. Na toto téma jsme obdrželi několik dotazů. Tímto Vám tedy sdělujeme, že SVJ a samosprávy ve správě našeho družstva hradí levnější distribuční sazbu pro domácnosti D.

7. Změna doby platnosti metrologického ověření pro měřiče tepla

Od 1.7.2024 došlo ke změně doby platnosti metrologického ověření pro měřiče tepla. Původní doba 4 let je nyní prodloužen na období 5 let.

Změna proběhla vyhláškou č. 127/2024 Sb., kterou se změnila vyhláška č. 345/2002 Sb. Z uvedeného vyplývá, že měřiče tepla osazené do 30. 6. 2024 mají 4-leté ověřovací období, zatímco (tytéž) měřiče tepla instalované od 1.7.2024 budou mít 5-leté ověřovací období.

Princip stanovení konce platnosti metrologického ověření je stále stejný jako u vodoměrů, tj. měřič tepla s prvotním ověřením z roku 2024, instalovaným po 1.7.2024 je platný do 31.12.2029.

8. Stanovisko SBDO v Jičíně k problematice nabíjení elektrokol a elektrokoloběžek ve společných prostorách domu

Nabíjení e-kol a e-koloběžek ve společných prostorách domu je přísně zakázáno. Rozvody elektřiny ve společných částech domu jsou určeny výhradně pro osvětlení těchto prostor a pro potřeby údržby a opravy domu. Odběr elektřiny za účelem uspokojení soukromých potřeb jednotlivých uživatelů bytů je nepřípustný, protože se takový uživatel bezdůvodně obohacuje na úkor ostatních bydlících.

Nabíjení e-kol a e-koloběžek ve společných prostorách domu je také zapovězeno z pohledu předpisů požární ochrany, které stanovují, že při nabíjení těchto zařízení musí být zajištěn nepřetržitý dohled.

9. Společenství vlastníků dostala nástroj jak se vypořádat s neplatiči.

Vlastníci bytů mohou nově rázně zakročit proti dlužníkům z řad svých sousedů. Ty, kteří za svůj byt neplatí např. zálohy na dodávku teplé vody a tepla, lze od těchto služeb odstříhnout. Tuto praxi v minulém roce posvětil soud. SVJ však i v takových případech musí splnit několik podmínek. Soud konstatoval, že „Může-li SVJ rozhodnout o tom, jaké služby bude vlastníkům jednotek zajišťovat, může také rozhodnout o tom, že tyto služby zajišťovat nebude nebo pokud je to technicky možné, nebude je zajišťovat vlastníkům jednotek, kteří dluží úhradu za jejich poskytování.“

Odpojení problémových majitelů od služeb, ale ani nyní nebude jednoduché. Rozhodnout o něm nemůže sám předseda či výbor SVJ. Realizaci musí schválit shromáždění vlastníků. To musí dopředu nastavit pravidla, jak se těchto případech bude postupovat, nejlépe dle vypracované a shromážděním schválené organizační směrnice. Obsahem směrnice by měla být např. lhůta prodlení s úhradou služeb, po které může SVJ přistoupit k přerušení dodávek služeb. Musí se jednat o dlouhodobý stav věci, několik měsíců. Odpojení musí předcházet vyzvání dlužníka k doplacení dluhu. SVJ musí mít na zřeteli bezpečnost a hygienu v domě. Například není možné byt odpojit i od studené vody. Vše výše uvedené platí v případě řešení ze strany SVJ. Vlastník bytu, pronajímatel toto svému nájemci udělat nesmí.

10. Fotovoltaika pro bytové domy.

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

Tuto tematiku tímto článkem opět otevíráme, protože 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 a nákladů na dodávku teplé vody. Celá problematika je velmi obšrná 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. Nejedná se o zástupce realizační firmy, který by Vám pravděpodobně nutil vlastní realizaci. Na schůzce získáte konkrétní informace o FVE, včetně možnosti položit otázky na konkrétní záležitosti související s FVE, včetně ekonomiky.

Žádáme tedy případné zájemce o konzultační schůzku o sdělení jejich zájmu, mailem munzar@sbdojicin.cz, tel. 775 617 118. Pokud bude zájem, schůzku zajistíme. Předpokládáme, že by se konaly v druhé polovině dubna v Hořicích, Nové Pace a v Jičíně.

11. Různé

- Měsíční předpisy **od 1.7.2025 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 2024.
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

- Tradičně připomínáme uživatelům bytů s nainstalovanými termoregulačními ventily, aby po skončení dodávky tepla tyto hlavice ventilů nastavili do polohy „maximálního otevření“.

- 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 1 až 12. 2024.
2. Vyúčtování zálohových plateb za období 1 až 12. 2024.
3. Pro SVJ a BD rozvalu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce k 31.12.2024.
4. Doporučení pro orgány SVJ při jejich jednání a rozhodování.