

www.sbdnachod.cz

O S N O V A

pro jarní porady

s předsedy samospráv

2023

Zpracoval: Pavel Novák
Ing. Jan Mojžíš
Josef Mazáč
Luboš Kylar
Dušan Jakuš

Novela vyhlášky č. 269/2015 Sb.

Dne 2.11.2021 nabyla účinnosti novela vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Reálný dopad však má tato novela později, díky přechodnému ustanovení v čl. II. a účinnosti dle čl. III. V praxi to znamená, že dle novelizovaného znění vyhlášky je z části zpracováno vyúčtování za období roku 2022 a ve zbytku až vyúčtování současného období.

Vyhláška nově definuje tzv. referenčního příjemce služeb. Referenčním příjemcem služeb se rozumí příjemce služeb, jehož náklady na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy se rovnají průměrným nákladům na vytápění připadajícím na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období a jehož spotřeba společně připravované teplé vody v m³ se rovná průměrné spotřebě teplé vody na jednoho příjemce služeb v zúčtovací jednotce v daném zúčtovacím období. Dále definuje srovnání spotřeby uživatelů s referenčním příjemcem služeb v návaznosti na náležitosti vyúčtování.

Novela také doplňuje povinné náležitosti vyúčtování:

- Informace o použité skladbě zdrojů energie, emise skleníkových plynů za poslední kal. rok (pokud tyto informace uvedl dodavatel tep. energie),
- informace o energetické náročnosti a podílu energie z obnovitelných zdrojů (pokud tyto informace uvedl dodavatel tep. energie),
- popis daní, poplatků atd. které jsou zahrnuty v ceně tepelné energie (pokud tyto informace uvedl dodavatel tep. energie),
- v grafické podobě srovnání náměrů uživatele (příjemce služeb) za dvě období, upravené s ohledem na klimatické podmínky,
- kontaktní údaje nejméně jednoho energetického konzultačního a informačního střediska,
- odkazy na internetové stránky s informacemi o zvyšování energetické účinnosti,
- informace o mediačních službách a mechanismech alt. Řešení sporů,
- srovnání s referenčním příjemcem služeb

Novela z.č. 67/2013 Sb. o službách

Dnem 1. ledna letošního roku vstoupila v účinnost novela zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Hlavní novinkou novely je, že chyby ve vyúčtování služeb, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku, neovlivňují jeho splatnost. Před účinností novely platilo, že pokud uživatel bytu chybné vyúčtování napadl, nemusel zaplatit nedoplatek. Ostatní obyvatelé domu pak mnohdy museli tyto výdaje pokrýt. Přitom za chybné bylo považováno například i vyúčtování, kde bylo chybně uvedeno číslo bytu. To sice bude moci uživatel bytu reklamovat i nadále, nebude to však mít vliv na termín úhrady nedoplatku.

Novela dále zavádí povinnost, aby nově instalovaná měřidla spotřeby byla dálkově odečitatelná a aby vlastník dostával pravidelně, minimálně jednou měsíčně, informace o aktuální spotřebě tepla a teplé vody.

Ustanovení o informační povinnosti bude účinné od 1. ledna 2024. Do konce roku 2026 budou muset podle novely informovat měsíčně o spotřebě pouze ti poskytovatelé služeb, kteří už budou mít instalovány měřiče s možností odečtu na vzdálenost větší než 250 metrů.

Novelizace Směrnice SBD Náchod č. 5/2014

Jedním z bodů programu letošního jednání shromáždění delegátů SBD Náchod, které se bude konat 21. června, je novelizace směrnice č. 5/2014 pro stanovení nájemného, příspěvku vlastníka jednotky a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Navrhovaná změna se dotýká článku 7 odst. 2, který upravuje výši příspěvku na realitní správu jednotky v domech, kde k řízení činnosti domu (samosprávy) je představenstvem družstva zřízen správce – náhradní orgán. Správce – náhradní orgán se zřizuje v situacích, kdy se z důvodu nezájmu bydlících nepodaří zvolit výbor samosprávy. Takovému správci se dle stávajícího znění článku 7 směrnice automaticky zvyšuje odměna o 100,- Kč/byt/měsíčně. Nově bude do tohoto článku doplněna pravomoc členské schůze samosprávy rozhodnout o vyšším navýšení odměny správce – náhradního orgánu, což zejména v případech již zmíněného nezájmu o výkon této funkce může představovat významný motivační faktor.

Výše uvedená změna nabude účinnosti dnem 1.7.2023.

II.

1. Vybrané údaje a informace:

- počet bytových jednotek ve správě družstva ke 31.12.2022: 5622 (loni 5622)
- počet samospráv a SVJ ke 31.12.2022: 265 (loni 265)
- spravovaný majetek v nových hodnotách k 1.1.2023: 11,5 miliard Kč
- průměrný měsíční předpis nájemného a příspěvku vlastníka: **1599,- Kč** (loni 1664,-)
- průměrná měsíční úhrada za plnění posk. s užíváním bytu: **1618,- Kč** (loni 1358,-)
- objem prostředků vynaložených v roce 2022 na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů ve správě družstva: 70,5 mil. Kč
- tvorba DZ: 80,5 mil. Kč
- stávající měsíční tvorba DZ v průměru za celé družstvo: **17,85 Kč/m²** (loni 17,85)
- poplatek za smlouvu při převodu b.j. do vlastnictví od 1.7.2023: 10.094,- Kč vč. DPH

2. Nájemné a služby od 1.7.2023:

- úprava předpisu služeb na základě skutečného hospodaření a to za samosprávu i byt vč. promítnutí pohybu cen
- nárůst o inflaci za rok 2022 tj. o 15,1% u:
 - příspěvku na odměnu správce:
 - vlastníků členů z 301,- na 346,- Kč
 - vlastníků nečlenů z 363,- na 418,- Kč
 - příspěvku na odměnu výboru z 55,- na 63,- Kč
 - příspěvku na jiné vlivy z 32,- na 37,- Kč
- zvýšení příspěvku na odměnu správce o 31,- Kč u družstevních bytů (usnesení představenstva).

3. Vnitrodružstevní půjčky pro samosprávu

Pro enormní zájem je poskytování půjček do odvolání pozastaveno.

4. Přeplatky z vyúčtování služeb (např. teplo, TUV, vodné a stočné, el. energie spol. prostor)

- a) zašleme na účet - přeplatek Vám bude zaslán na bankovní účet, který jste nám již sdělili,
- b) vyplatíme v hotovosti - na pokladně družstva (Náchod, Jaroměř, Broumov), po předchozí domluvě,
- c) složenkou - vyplacení přeplatku složenkou zasílanou na adresu bylo **ukončeno!**

NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM

Oblast A – Zateplení

Jedná se o dotace na zateplení obvodových stěn, střechy, stropů a podlah u stávajících bytových domů v

celé ČR. Podpora se vztahuje i na výměnu oken, dveří a jiných stavebních otvorů. Výše dotace se odvíjí

od typu realizovaných opatření.

Kdo může žádat

- Vlastníci stávajících bytových domů.
- Společenství vlastníků jednotek stávajících bytových domů.
- Pověření vlastníci bytových jednotek stávajících bytových domů.
- Příspěvkové organizace zřízené územními samosprávnými celky.

Kolik lze získat

- Až 50 % z celkových způsobilých výdajů.
- 700 – 3 800 Kč/m² – výsledná částka závisí na ploše zateplované konstrukce a dosažených energetických parametrech budovy.
- Čím kvalitnější zateplení provedete, tím vyšší bude dosažená míra podpor.
- Dotaci lze využít i na památkově chráněné budovy.

Ostatní

- Podpora může být poskytnuta pouze na řádně podané žádosti, které budou kryty disponibilními finančními prostředky (dostatečný zůstatek na DZ domu). V případě, kdy samospráva nedisponuje dostatečnými finančními prostředky, je nutné projednat navýšení příspěvku do fondu oprav domu.
- Podporována jsou pouze opatření, která byla realizována a uhrazena (i částečně formou záloh) po 1. lednu 2021.
- Podporu nelze poskytnout na opatření a změny opatření, na která byla v minulosti přijata podpora z veřejných prostředků, a u kterých neuplynula doba udržitelnosti stanovená v podmínkách poskytnuté podpory.
- Realizace podporovaných opatření musí být provedena dodavatelsky. Dodavatel realizující opatření musí mít příslušná oprávnění a odbornou způsobilost pro provádění prací daného typu.
- Dle dosažených energetických parametrů budovy po realizaci úsporných opatření se oblast podpory A dělí na tři hlavní podoblasti podpory a na jednu podoblast, ve které mohou žádat pouze památkově chráněné budovy.
- Maximální výše podpory se stanoví jako součet jednotkových výší podpory na jednotlivé konstrukce obálky budovy, na kterých je prováděno opatření dle energetického hodnocení. Jednotkovou výší podpory stanovuje tabulka 2. Nárok na podporu nevzniká, pokud žadatel pro daný typ konstrukce, či její významnou část, nedoloží přímé realizační výdaje na provedení opatření.
- Podmínkou pro poskytnutí podpory v dané podoblasti podpory je dosažení technických parametrů, které uvádí tabulka 3.

Tabulka 2 – Výše podpory v oblasti A – zateplení

Typ konstrukce	Podporovaná opatření			
	Dílčí [Kč/m ²]	Základ [Kč/m ²]	Komplex [Kč/m ²]	Památky [Kč/m ²]
Stěny vnější, střechy, podlahy nad venkovním prostorem, lehké obvodové pláště, konstrukce k nevytápěným prostorům a k sousední budově	700	900	1150	900
Výplně otvorů ³	2 200	3 000	3 800	3 800
Konstrukce k zemině	800	1 050	1 300	1 050
Statické zajištění a komplexní příprava podkladu před instalací ETICS	200			
Eliminace tepelných mostů u stávajících balkonů a lodžii	3 500 dle podlahové plochy balkonu/lodžie v navrhovaném stavu			

- Podmínkou pro poskytnutí podpory v dané podoblasti podpory je dosažení technických parametrů, které uvádí tabulka 3.

Tabulka 3 – Požadované parametry v oblasti A – zateplení

Sledovaný parametr	Podporovaná opatření			
	Památky	Dílčí	Základ	Komplex
Průměrný součinitel prostupu tepla obálkou budovy	bez požadavku		$\leq 1,0 U_{em,R}$	$\leq 0,84 U_{em,R}$
Součinitel prostupu tepla konstrukce na obálce budovy, na které je prováděno opatření	Splnění požadavků zákona č. 406/2000 Sb. a ČSN 73 0540-2	$\leq 0,7 U_{N,20}$	Splnění požadavků vyhl. č. 264/2020 Sb. a ČSN 73 0540-2	
Součinitel prostupu tepla měněných výplní otvorů svislých konstrukcí na obálce budovy ⁴		$\leq 0,6 U_{N,20}$		
Procentní snížení průměrného součinitele prostupu tepla obálkou budovy oproti stavu před realizací opatření	$\geq 10 \%$		$\geq 20 \%$	
Snížení výpočtové hodnoty celkové primární energie z neobnovitelných zdrojů dodané do budovy v MWh/rok.	$\geq 10 \%$		$\geq 30 \%$	
Snížení výpočtové hodnoty celkové dodané energie do budovy v MWh/rok.	$\geq 10\%$			
<i>$U_{em,R}$ - průměrný součinitel prostupu tepla referenční budovy, stanovený v souladu s vyhl. č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů ($f_r=1,0$).</i>				
<i>$U_{N,20}$ - požadovaná hodnota součinitele prostupu tepla pro daný typ konstrukce a návrhovou teplotu v posuzované zóně budovy dle ČSN 730540-2 ve znění platném k datu podání žádosti.</i>				

IV.

Převody bytů, podnájmy bytů, majetková vypořádání /bývalých/ manželů, evidence osob v bytě, dědictví, kompletní evidence bytů ve vlastnictví

Kvůli stále většímu zájmu našich členů o vyřizování záležitostí v členské evidenci v elektronické podobě uvádíme kontakty na pracovníky oddělení:

Luboš Kylar lubos.kylar@sbdnachod.cz 736 481 754

Ivana Röselová ivana.roselova@sbdnachod.cz 739 109 674

Na uvedených kontaktech vám jsme k dispozici od pondělí do pátku.

Osobní návštěvy v naší kanceláři v úředních dnech, a to:

pondělí 8 – 17
 polední přestávka 11 - 12
čtvrtek 8 – 14

Optimální je dopředu si telefonicky nebo e – mailem dojednat přesný termín návštěvy – s ohledem na rychlejší vyřízení vašich požadavků.

Dědictví: doporučujeme při každém úmrtí člena domácnosti kontaktovat členskou evidenci kvůli hladkému projednání pozůstalosti u notáře.

Poznámka pro vlastníky bytů - důležité: při změně vlastníka – vlastníků je potřeba členské evidenci zaslat Vyrozumění z katastru a dojednat změnu úhrady za užívání bytu .

V.

Vývoj cen tepelné energie za roky 2021,2022 a 2023

dodavatelé tepelné energie pro SBD Náchod

lokality		2021	2022	2023
Innogy Energo, s.r.o.Náchod	sekundární síť	671,00 Kč	1 052,70 Kč	1 562,00 Kč
Innogy Energo, s.r.o.Náchod	s.111,s.141, s.172 pára	572,00 Kč	953,70 Kč	1 452,00 Kč
Energetika s.r.o. Jaroměř- Nábřeží 17. listopadu	sekundární síť	523,00 Kč	854,49 Kč	1 197,13 Kč
Energetika s.r.o. Jaroměř- Zavadilka	sekundární síť	505,20 Kč	842,61 Kč	1 241,24 Kč
PNTS s.r.o. Nové Město nad Metují	sekundární síť	559,00 Kč	1 475,98 Kč	1 050,00 Kč
TS Police Nad Metují	sekundární síť	519,00 Kč	635,00 Kč	1 583,52 Kč
Tepelné hospodářství Broumov Křinice	sekundární síť	595,00 Kč	1 694,00 Kč	1 720,37 Kč
Tepelné hospodářství Meziměstí	sekundární síť	537,00 Kč	1 453,00 Kč	1 532,00 Kč
Č.Kostelec Větrník	sekundární síť	598,00 Kč	949,00 Kč	1 298,00 Kč
Č.Kostelec Koubovka	sekundární síť	488,78 Kč	732,45 Kč	1 208,00 Kč