

**Společenství vlastníků jednotek Suchý vršek 2134 - 2138**

Sídlo: Praha 5, Stodůlky, Suchý vršek 2134/9, PSČ 158 00

zapsané v rejstříku společenství vlastníků vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložka číslo 7000,  
IČ: 75082993

**Stavební bytové družstvo POKROK, jako správce společných částí domu předkládá**

**Zprávu o hospodaření společenství, stavu finančních prostředků a  
činnosti správce za rok 2011**

**1. Ekonomická část**

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2011.

Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 28.2.2012.

**a) Stav finančních prostředků**

Stav fin. prostředků k datu	Stav k 1.1.2011	Stav k 31.12.2011
Banka – účet 212373087/0300	1 300 716,87	3 848 982,05
Pokladna	948,00	7 806,00
<b>Celkem</b>	<b>1 301 664,87</b>	<b>3 856 788,05</b>

Společenství není k 31.12. 2011 příjemcem bankovního úvěru.

**b) Dlouhodobá záloha**

Roční tvorba DZ ve výši	2 600 148,00	
Roční čerpání DZ ve výši	503 564,00	Z toho na splátky úvěrů

Položkové čerpání Dlouhodobé zálohy je uvedeno ve Výkazu domu za rok 2011.

Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2011	
Dlouhodobá záloha	2 791 483,76
Dlouhodobá záloha - další	
Pozemkový fond	327 862,00
Splátkový kalendář	
Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům	
<b>Dlouhodobá záloha celkem</b>	<b>3 119 345,76</b>

Uvedený stav „Dlouhodobé zálohy celkem“ je kompletní účetní stav Dlouhodobé zálohy, který zohledňuje i zůstatky případných splátkových kalendářů a vyplacených záloh na opravy dodavatelům.

Z tohoto důvodu je pro plánování čerpání Dlouhodobé zálohy v dalším období nutné zohlednit potřebu finančních prostředků na úhradu těchto závazků.

**c) Energie**

	předpis	náklady	saldo
Vytápění	1 532 556,00	1 309 180,17	223 375,83
Ohřev teplé užitkové vody (TUV)	886 380,00	791 021,46,	95 358,89
Studená voda (SV) pro TUV	245 124,00	208 788,92	36 335,08
Studená voda (SV)	428 592,00	364 717,40	63 874,60
<b>Zůstatek energie</b>			<b>418 944,05</b>

#### d) Krátkodobé zálohy

Konkrétní částky předpisů a nákladů Krátkodobých záloh je uveden ve výkazu položek nájemného, který je uveden v příloze č. 2 Roční účetní závěrky za rok 2011.

Krátkodobé zálohy tvořily v roce 2011 tyto položky:

- Poplatek za správu SBD
- Pohotovostní služba SBD
- Úklid
- Pojištění domovního majetku
- Výtahová služba
- Odvoz domovního odpadu
- Elektřina společných prostor
- Mzdy pracovníků domu včetně pojištění
- Ostatní náklady (Detail - Ostatní náklady po položkách je uveden v příloze č. 2 Roční účetní závěrky)
- Výnosy z nebytových prostor
- Ostatní výnosy

<b>Zůstatek Krátkodobé zálohy k 31.12.2011</b>	95 343,94
--	-----------

**Zůstatek za Energie a Krátkodobé zálohy bude předmětem vyúčtování roku 2011 a podkladem pro návrh nového předpisu plateb.**

#### e) Úhrady příspěvku vlastníka a záloh na poskytované služby

Saldo k datu (+ přeplatky; - nedoplatky)	Stav k 1.1.2011	Stav k 31.12.2011
Na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby	59.611,-	-31.468,-
Na topné sezóně	-3.248,-	-18.826,-
Na platbách za pronájem nebytových prostor	0,-	0,-
<b>Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)</b>	<b>56.363,-</b>	<b>-50.294,-</b>
<b>Z toho jen dluhy (- nedoplatky)</b>	<b>-21.019,-</b>	<b>-104.763,-</b>

Časové rozlišení dluhů vlastníků si mohou statutární orgány SVJ vyžádat u pí. Ivy Machatové, tel. 225 339 309; machatovai@pokrok.cz.

- Upomínky na zaplacení dlužných částek byly zaslány dne 27.1. a 26.7.2011.
- Vyúčtování záloh za rok 2010 bylo zasláno dne 26.4.2011.
- Úprava předpisu byla provedena k datu 1.1.2011.

## 2. Provozně – technická část

Přehled realizovaných akcí v rámci údržby objektu:

- zasklení vchodových dveří č.p.2137
- doplnění chybějících lišt zasklení vchodových dveří
- opravy schodišťového osvětlení
- oprava fasády v průchodu
- výměna části dešťosvodu v suterénu č.p.2138
- havarijní oprava části střešního pláště č.p.2136
- havarijní oprava tekoucí stoupačky vody v č.p.2136
- výměna 1 ks schodišťového stupně venkovního schodiště u č.p.2137
- drobné elektropráce
- drobné instalátérské práce
- drobné zámečnické práce

Povinné revize a kontroly:

- revize plynového zařízení
- elektro revize

- kontrola a dotažení AI spojů v rozvaděčích JOP
- preventivní požární prohlídka, kontrola odvětrávacích oken únikových cest

#### Různé:

- převedení prádelen v č.p.2135 a 2138 z vlhkého na základní prostředí odpojením přívodu vody a vyřazením praček z provozu
- jednání s odborem životního prostředí úřadu městské části Praha 13 o zajištění seřiznutí keře šefíku v předzahrádce u č.p. 2136
- vypracování a ukončení DPČ na drobnou údržbu – Václav Krechter
- vypracování DPČ na drobnou údržbu – Jiří Tvaroh
- vyřízení pojistné události zatečení vody do bytu č. 58 panelovými spárami
- technická prohlídka objektu
- zpracování a projednání plánu oprav na rok 2012

### 3. Obchodní oddělení

#### a) Spoluvlastnické podíly ke dni 30.3.2012

Výše spoluvlastnického podílu vlastníků: 91,5 %  
 Výše spoluvlastnického podílu SBD POKROK: 8,5 %  
 (dle zápisu práva vlastnického do Katastru nemovitostí)

- b) Spolu s fakturací za měsíc březen 2012 bylo výboru SVJ zasláno potvrzení o pojištění společných částí domu a potvrzení o pojištění statutárního orgánu SVJ.

### 4. Právní oddělení

Zákon č. 218/2011 Sb. mění zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, přinesl od 1.9.2011 některé změny. Uvádíme ty nejdůležitější, které se dotknou fyzických a právnických osob.

- při zastavení soudního řízení před prvním jednáním (typicky při zpětvzetí žaloby) se již nevrací žalobci soudní poplatek celý, ale snížený o 20 %,
- nově se vrací soudní poplatek snížený o 20 % v případech dosažení smíru před vydáním rozhodnutí (motivace účastníků, aby vyřešili svůj spor smírem),
- zvyšují se například tyto soudní poplatky:
  - změna zápisu v obchodním rejstříku nově 2.000,- Kč (dosud 1.000,- Kč); zápis nebo změna zápisu v rejstříku společenství vlastníků pro SVJ zůstává i nadále bez poplatku,
  - u žalob na peněžitá plnění je nově vybírán poplatek v minimální výši 1.000,- Kč namísto dosavadních 600,- Kč a v částce převyšující 20.000,- Kč poplatek ve výši 5 % namísto dosavadních 4 % ze žalované částky.

Od 1.1.2012 nabyla účinnosti novela (zákon č. 349/2011 Sb.) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, která změnila správní poplatky, např. poplatek za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí se zvýšil na 1.000,- Kč (původně 500,- Kč).

Od 1.1.2012 se zavedla přenesená daňová povinnost při odvádění DPH při poskytování stavebních nebo montážních prací na objednavatele, který je plátcem DPH. Upozorňujeme, že přenesená daňová povinnost se neuplatňuje u SVJ.

Data obsažená v databázi obchodního rejstříku nebo rejstříku společenství vlastníků jednotek (jde o novou a přehlednější aplikaci, která je v provozu od 31.3.2012) už nejsou jen informativní, ale závazná. Elektronický originál výpisu si mohou uživatelé zdarma stáhnout ve formátu pdf. na webové adrese [www.or.justice.cz](http://www.or.justice.cz).

### 5. Oblast personální evidence a mzdového účetnictví

Jak jsme vás již letos upozorňovali, **s účinností od 1. 1. 2012** vešla v platnost novela zákoníku práce, zákona o zaměstnanosti, zákona o nemocenském pojištění a dalších, které zásadním způsobem mění uzavírání pracovně právních vztahů a odvody pojistného. Na základní změny Vás chceme upozornit.

- 1) Nejzásadnější změna, která se týká vás všech je v zákoně č. 470/2011Sb., kterým se mění zákon č. 187/2006 Sb. **O NEMOCENSKÉM POJIŠTĚNÍ**. V § 5, písm. a se doplňuje, mimo jiné, bod 18., kdy jsou mezi plátce pojistného zařazeni: *členové kolektivních orgánů právnické osoby, kteří jsou za svou činnost v těchto orgánech odměňováni, pokud se jejich příjem za činnost v těchto orgánech považuje za příjem ze závislé činnosti nebo funkční požitky podle zákona o daních z příjmů*.  
Viz zákon 586/92 Sb., § 6, odst. 1, písm. c.

- 2) Další změny přinesl zákon 373/2011 Sb. o specifických zdravotních službách, který v § 59, odst. 1, písm. b) výslovně uvádí: „osoba ucházející se o zaměstnání se považuje za zdravotně nezpůsobilou, pokud se před vznikem pracovněprávního nebo obdobného vztahu nepodrobí vstupní lékařské prohlídce“. To znamená, že všichni „zaměstnanci“, a to i na Dohody o pracovní činnosti a Dohody o provedení práce **se s účinností od 1. 4. 2012 před uzavřením dohody musí podrobit lékařské prohlídce**.

Součástí vedení mzdového účetnictví jsou i kontroly ze strany zdravotních pojišťoven a České správy sociálního zabezpečení v pravidelných tříletých, resp. dvouletých intervalech. Prosíme proto o včasné předání Oznámení o kontrole do oddělení personalistiky a mezd. Následně vám zašleme k podpisu plnou moc pro mzdovou účetní, která bude za vás se zástupci pojišťovny jednat.

- 3) **FUNKCIONÁŘI** společenství vlastníků, členové představenstev bytových družstev i další kolektivní orgány (např. kontrolní komise) budou od r. 2012 odvádět, mimo stávajícího zdravotního pojištění, z odměn nad 2.499,- Kč sociální pojištění z celé částky. Tím vzniká i povinnost registrace na PSSZ. Pověřeného vlastníka, který není kolektivním orgánem se dle výkladu k dnešnímu dni odvod netýká.
- 4) **DOHODY O PRACOVNÍ ČINNOSTI MALÉHO ROZSAHU** – zvyšuje se hranice pro odvod sociálního a zdravotního pojištění z 1.999,- Kč na 2.499,- Kč. Od 2.500,- Kč (rozhodný příjem) měsíčně se odvádí pojistné na sociální i zdravotní pojištění.
- 5) **DOHODY O PROVEDENÍ PRÁCE** – je možné uzavřít na 300 hodin v kalendářním roce a musí být v dohodě uvedena doba, na kterou se uzavírá. V kalendářním měsíci, kdy bude z dohody o provedení práce zúčtován započitatelný příjem přesahující 10.000,- Kč, bude podléhat celý příjem odvodu na sociální a zdravotní pojištění.

Z výše uvedeného vyplývá možnost kombinace několika druhů odměn. Doporučujeme Vám proto konzultaci s oddělením PaM. Změny jsou uvedeny jako zvýrazněné v tabulce odvodů, která je přiložena níže.

Funkcionářské odměny a pracovně právní vztahy	Odvody						Povinná registrace
	ZP	ZP	SP	SP	Daň	Pov. úraz. poj. Kooperativa	
	jednotlivec	organizace	jednotlivec	organizace	jednotlivec	organizace	
<b>Funkcionářské odměny FO</b> do 2.499,- Kč měsíčně od 2.500,- Kč měsíčně z celé částky	4,50% 4,50%	9% 9%	0 <b>6,50%</b>	0 <b>25%</b>	15% 15%	0 0	ZP, FÚ, PSSZ
<b>Hlavní pracovní poměr HPP</b>	4,50%	9%	6,50%	25%	5%	0,0042%	ZP, PSSZ, FÚ, Kooperativa
<b>Dohoda o prac. činnosti DPČ</b> od 2500,- Kč měsíčně	<b>4,50%</b>	<b>9%</b>	<b>6,50%</b>	<b>25%</b>	<b>15%</b>	<b>0,0042%</b>	ZP, PSSZ, FÚ, Kooperativa
<b>Dohoda o prac. činnosti, malý rozsah DPČ m.r.</b> do 2.499,- Kč měsíčně	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15%</b>	<b>100,- Kč/čtvrt.</b>	FÚ, Kooperativa
<b>Dohoda o provedení práce DPP</b> do 10.000,- Kč měsíčně od 10 001,- Kč měsíčně	0 <b>4,50%</b>	0 <b>9%</b>	0 <b>6,50%</b>	0 <b>25%</b>	15% 15%	100,- Kč/čtvrt. 100,- Kč/čtvrt.	ZP, FÚ, Kooperativa, <b>PSSZ</b>

**Význam zkratk:**

ZP..... zdravotní pojištění  
 SP..... sociální pojištění  
 FÚ ..... finanční úřad  
 PSSZ ..... Pražská správa sociálního zabezpečení

**Případné informace:**

Marcela Zemanová  
 Ivana Frelichová  
 Hana Podhrázká  
 Iva Kukačová

tel.: 225 339 344; zemanovam@pokrok.cz  
 tel.: 225 339 343; frelichovai@pokrok.cz  
 tel.: 225 339 341; podhrazkah@pokrok.cz  
 tel.: 225 339 342; kukacovai@pokrok.cz

V Praze dne 10.4.2012

Ing. Oldřich Sova  
 předseda představenstva  
 SBD POKROK

