

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 2012

1. Ekonomická část

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2012.

Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 2.3.2013.

a) Stav finančních prostředků

Stav fin. prostředků k datu	Stav k 1.1.2012	Stav k 31.12.2012
Banka – účet 212373087/0300	3 848 982,05	6 095 545,11
Pokladna	7 806,00	4 106,00
Celkem	3 856 788,05	6 099 651,11

Společenství není k 31.12. 2012 příjemcem bankovního úvěru.

Roční tvorba DZ ve výši	2 600 148,00		
Roční čerpání DZ ve výši	139 448,86	Z toho na splátky jistiny úvěru	

Položkové čerpání Dlouhodobé zálohy je uvedeno ve Výkazu domu za rok 2012.

Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2012	
Dlouhodobá záloha	5 252 182,90
Dlouhodobá záloha - další	
Pozemkový fond	327 862,00
Splátkový kalendář	
Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům	
Dlouhodobá záloha celkem	5 580 044,90

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.

b) Energie

	předpis	náklady	saldo
Vytápění	1 683 350,00	1 526 035,11	157 314,89
Ohřev teplé užitkové vody (TUV)	915 438,00	790 246,03	125 191,97
Studená voda (SV) pro TUV	241 720,00	226 744,00	14 976,00
Studená voda (SV)	435 604,00	370 384,00	65 220,00
Zůstatek energie			362 702,86

c) 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 2012.

Krátkodobé zálohy tvořily v roce 2012 tyto položky:

- Poplatek za správu 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

Zůstatek Krátkodobé zálohy k 31.12.2012	106 021,95h
--	-------------

Zůstatek za Energie a Krátkodobé zálohy bude předmětem vyúčtování roku 2012 a podkladem pro návrh nového předpisu plateb.

d) Úhrady příspěvku vlastníka a záloh na poskytované služby

Saldo k datu (+ přeplatky; - nedoplatky)	Stav k 1.1.2012	Stav k 31.12.2012
Na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby	-31.468,-	-21.993,-
Na topné sezóně	-18.826,-	-46.239,-
Na platbách za pronájem nebytových prostor	0,-	0,-
Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)	-50.294,-	-68.232,-
Z toho jen dluhy (- nedoplatky)	-104.763,-	-114.131,-

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 20.1.2012, 11.9.2012.
- Vyúčtování záloh za rok 2011 bylo zasláno dne 24.4.2012.
- Úprava předpisu byla provedena k datu 1.1.2012.

2. Provozně – technická část

Přehled realizovaných akcí v rámci údržby objektu:

- instalace zajišťovacích řetízků na odvětrávací požární okna
- opravy schodišťového osvětlení
- oprava tmelení panelových spár přízemí č.p.2136
- tmelení krajní části střešního pláště a atiky nad bytem č.44 v č.p.2136
- drobné instalatérské práce
- drobné zámečnické práce

Povinné revize a kontroly:

- kontrola plynového zařízení
- elektro revize nářadí
- kontrola a dotažení AI spojů v rozvaděčích JOP
- kontrola a tlaková zkouška hydrantů
- kontrola hasicích přístrojů
- preventivní požární prohlídka
- kontrola odvětrávacích oken únikových cest

Různé:

- zajištění opravy chodníku před č.p.2136 u vlastníka pozemku Městské části Praha 13
- ukončení DPP na drobnou údržbu – Jiří Tvaroh

- vypracování DPP na drobnou údržbu – Václav Krechter
- technická prohlídka objektu
- zpracování a projednání plánu oprav na rok 2013

3. Informace referátu energií

a) Upozornění na nové ustanovení obchodních podmínek Pražské teplárenské

Teplota vratného teplotnosného média

Od 1.1.2013 vstoupily v platnost nové obchodní podmínky PT. Součástí těchto podmínek je i ustanovení týkající se teploty vratného teplotnosného média – teplota „zpátečky“.

Bod 6.4. OPDT

Pro hodnocení nedodržení (překročení teploty vratného teplotnosného média zajišťuje dodavatel registraci údajů měřicím zařízením, které umožňuje stanovení objemu tepelné energie, u které došlo k překročení. Bude-li zjištěno překročení teploty vratného teplotnosného média, je odběratel povinen uhradit dodavateli za dodanou tepelnou energii, ohledně které překročil teplotu vratného teplotnosného média, cenu navýšenou o 20% oproti platu za odebrané množství dle platného ceníku.

Z ustanovení bodu 6.4. OPDT tedy vyplývá, že pokud dodavatel tepla PT a.s. zjistí–naměří překročení teploty vratného teplotnosného média, navýší odběrateli platbu v souladu se shora uvedeným ustanovením.

Aby nedocházelo k případnému překročení teploty vratné topné vody, doporučuje se provést kontrolu nastavení vyregulování otopné soustavy dle existující projektové dokumentace, popř. zajistit vyvážení otopné soustavy tak, aby docházelo k předání tepelné energie v objektu v dostatečné míře.

b) Průkaz energetické náročnosti budov – (PENB)

Upozorňujeme na novelu energetického zákona, která vyšla jako zákon č. 318/2012 Sb. Z tohoto zákona vyplývá povinnost zajistit PENB pro bytové domy. Dle aktuálních informací z probíhajících seminářů týkajících se Průkazu energetické náročnosti budov (PENB), je výklad novely zákona v části vzniku povinnosti zpracování PENB následující:

Pro Bytová družstva a SVJ nastává povinnost zpracovat PENB od 1.1.2013, přičemž musí být zpracován nejpozději:

do 1.1.2015 u bytového domu s energeticky vztažnou plochou domu nad 1500 m²

do 1.1.2017 u bytového domu s energeticky vztažnou plochou domu nad 1000 m²

do 1.1.2019 u bytového domu s energeticky vztažnou plochou domu pod 1000 m²

od 1.1.2013, pokud se renovuje více jak 25% obálky budovy

Pozn.: Energeticky vztažnou plochou se rozumí plocha všech místností s upravovaným vnitřním prostředím, která je omezena vnější rovinou obálky budovy. Tzn., jsou vybrány všechny místnosti, ve kterých se topí nebo nuceně větrá a spočítá se podlahová plocha s rozměry, které vedou až k venkovnímu líci ohraničující konstrukce, např. vnějšímu líci fasády.

Povinnost zajistit PENB pro bytové domy je tedy již v platnosti. Pokud v objektu dojde k prodeji ucelené části domu (jednotky) má SVJ povinnost PENB předložit již nyní. Nepředpokládá-li se prodej jednotek, platí termín zajištění PENB od 1.1.2013 až do 1.1.2015.

Zároveň v případě prodeje jednotky zákon umožňuje jako náhradu za PENB doložit spotřeby energií v jednotce za poslední 3 roky – tato možnost je však dána vlastníkově, či prodejci - nikoliv SVJ.

Na základě shora uvedeného se všeobecně doporučuje zajistit PENB od počátku data povinnosti zpracovat PENB, tj. od 1.1.2013 do 1.1.2015 dle zákona č. 318/2012 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 78/2013 Sb. O energetické náročnosti budov.

Absenci PENB lze při prodeji jednotky nahradit vyúčtováním energií jednotky za uplynulé 3 roky.

c) Povinnost osadit indikátory topných nákladů na otopná tělesa

Zákon 318/2012 Sb., dále v § 7 odst. 4 písm. a) nařizuje vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie koncovým uživatelům. Účinnost tohoto ustanovení je ode dne účinnosti tohoto zákona, tj. od 1.1.2013. Vybavení přístroji registrujícími dodávku tepelné energie (tj. osazení poměrových měřičů tepla) musí být splněna do 2 let od účinnosti tohoto zákona, tedy do 1.1.2015.

4. Obchodní oddělení

a) Spoluvlastnické podíly ke dni 30.3.2013

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

b) Změny v bankovních službách ČSOB

Vzhledem k vývoji úrokových sazeb vyhlášených ČNB, kdy aktuální výše dvoutýdenní Repo sazby činí pouze 0,05 % p.a., bylo koncem roku 2012 dojednáno zrušení služby ČSOB Cash Pooling (úrokové zvýhodnění zůstatku na běžném účtu u ČSOB).

Náhradou pro SVJ ve správě SBD POKROK je nově zavedeno zvýhodněné úročení, které spočívá v úrokové bonifikaci +0,1 % p.a. k ČSOB Spořicímu účtu pro podnikatele při vkladu v rozsahu 1 mil. Kč až 30 mil. Kč.

Od 1.4.2013 navíc dojde ke snížení poplatku za příchozí platbu na 3,- Kč/položku na běžných účtech ČSOB.

c) Členská evidence

Z důvodu co nejpřesnější evidence vlastníků bytů - členů SVJ v návaznosti na roční vyúčtování záloh a úhrady předpisů příspěvku vlastníka, žádáme statutární orgány SVJ, aby písemně na svých webových stránkách, či vývěskách ve společných částech domů upozorňovali na zákonnou povinnost nových vlastníků oznamovat statutárním orgánům SVJ nabytí jednotky - odst. 4, §20, zákona 72/1994 Sb. v platném znění a následně tuto informaci předali oddělení členské evidence SBD POKROK, a to včetně kontaktů na nového vlastníka.

d) Změna členů výboru SVJ

V zájmu správné evidence platných členů výboru SVJ si vás dovoluujeme požádat o oznámení jakékoliv změny členů výboru SVJ, jejich funkcí a funkčního období.

5. Oblast personální evidence a mzdového účetnictví

Pro rok 2013 nenastaly podstatné změny v oblasti daní a placení pojistného. Do konce letošního roku se musíme ale připravit na elektronické odesílání veškerých hlášení pro FÚ, ČSSZ a ZP.

Zákonem 47/2013Sb. se změnil zákon o specifických zdravotních službách, který v § 59 odst.1 písm. b) určuje, že zaměstnavatel zajistí vstupní lékařskou prohlídku vždy před uzavřením pracovního poměru, **u dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr se lékařská prohlídka vyžaduje pouze u prací rizikových.**

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.

Dále bychom vás chtěli požádat o včasné předávání podkladů k výplatám odměn vašich zaměstnanců či funkcionářů tak, aby všechny podklady byly k dispozici do konce měsíce. Se mzdovou účetní je možné dohodnout předání e-mailem a až následně poslat originál.

6. Právní oddělení

Od 1.1.2014 nabývá účinnosti několik zásadních právních předpisů. Především se jedná o zákon č. 89/2012, občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v němž jsou v § 1158 až § 1222 zakotvena pravidla týkající se bytového spoluvlastnictví a společenství vlastníků jednotek. Nová právní úprava si zřejmě vyžádá změnu stanov SVJ. Po vyjasnění ustanovení NOZ vás budeme informovat o doporučujících úpravách stanov SVJ.

Dne 1.1.2014 nabývá účinnosti zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOS“), který v § 552 až § 726 obsahuje právní úpravu družstva a v § 727 až 757 speciální úpravu pro bytová družstva. Nová právní úprava si zřejmě vyžádá změnu stanov družstva.

Dalším právním předpisem, který nabude účinnosti dne 1.1.2014 je zákon č. 67/2013 Sb., o službách spojených s užíváním bytu.

Nařízením vlády č. 468/2012 Sb., byl od 11.1.2013 otevřen program PANEL 13+, v němž jsou poskytovány nízkouročené úvěry na modernizaci bytových domů. Podmínky programu naleznete na internetových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení www.sfrb.cz.

Od 1.1.2013 nabyla účinnosti novela zákona č. 99/1963 Sb., o občanský soudní řád, která ukládá věřitelům nejméně 7 dní před podáním žaloby zaslat dlužníkovi výzvu k úhradě na dluh, který bude žalován (např. formou upomínky). Totéž platí pro exekuční řízení. Pokud věřitel před podáním žaloby či návrhu na nařízení exekuce nezašle ve výše uvedené lhůtě dlužníkovi výzvu, nemusí mu být ze strany soudu přiznány náklady řízení.

V Praze dne 10.4.2013



Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva
SBD POKROK