

**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 2015**

**1. Ekonomická část**

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2015.  
Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 4.3.2016.

**a) Stav finančních prostředků**

Stav fin. prostředků k datu	Stav k 1.1.2015	Stav k 31.12.2015
Banka – účet 212373087/0300	2 073 501,50	3 360 394,04
Banka – účet 257439297/0300	8 658 656,79	8 669 602,26
Pokladna	399,00	496,00
<b>Celkem</b>	<b>10 732 158,29</b>	<b>12 030 492,30</b>

Společenství není k 31.12. 2015 příjemcem bankovního úvěru.

**b) Dlouhodobá záloha**

Roční tvorba DZ ve výši	2 600 148,00		
Roční čerpání DZ ve výši	760 413,40	Z toho na splátky jistiny úvěru	

Položkové čerpání Dlouhodobé zálohy je uvedeno ve Výkazu domu za rok 2015.

<b>Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2015</b>	11 496 843,80
Dlouhodobá záloha	
Dlouhodobá záloha - další	
Pozemkový fond	35 298,00
Splátkový kalendář	
Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům	
<b>Dlouhodobá záloha celkem</b>	<b>11 532 141,80</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

	<b>předpis</b>	<b>náklady</b>	<b>saldo</b>
<b>Vytápění</b>	1 564 456,00	1 320 512,20	243 943,80
<b>Ohřev teplé užitkové vody (TUV)</b>	836 144,00	786 177,03	49 966,97
<b>Studená voda(SV) pro TUV</b>	253 404,00	253 705,33	-301,33
<b>Studená voda (SV)</b>	407 140,00	393 269,00	13 871,00
<b>Zůstatek energie</b>			307 480,44

#### 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 2015.

Krátkodobé zálohy tvořily v roce 2015 tyto položky:

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

<b>Zůstatek Krátkodobé zálohy k 31.12.2015</b>	<b>101 757,47</b>
--	-------------------

**Zůstatek za Energie a Krátkodobé zálohy bude předmětem vyúčtování roku 2015 a podkladem pro návrh nového předpisu plateb.**

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

<b>Saldo k datu (+ přeplatky; - nedoplatky)</b>	<b>Stav k 1.1.2015</b>	<b>Stav k 31.12.2015</b>
<b>Na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby</b>	-39.181	61.288
<b>Na topné sezóně</b>	-29.615	-56.050
<b>Na platbách za pronájem nebytových prostor</b>	0	0
<b>Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)</b>	-68.796	5.238
<b>Z toho jen dluhy (- nedoplatky)</b>	-142.408	-92.445

**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 16.7.2015, 13.10.2015 a 15.1.2016.**
- **Vyúčtování záloh za rok 2014 bylo zaláno dne 27.4.2015.**
- **Úprava předpisu byla provedena k datu 1.1.2015.**

## **2. Provozně – technická část**

### **a) Přehled realizovaných akcí v rámci údržby objektu:**

- odstranění příčin nedostatečného průtoku teplé užitkové vody na stoupačce 2+KK v č.p.2137
- oprava nefunkční vzduchotechniky v č.p. 2134
- oprava zámku dveří v suterénu č.p.2135
- drobné instalatérské práce
- drobné zámečnické práce
- drobné elektro práce

### **b) Povinné revize a kontroly:**

- kontrola a tlaková zkouška hydrantů
- kontrola hasicích přístrojů, požární bezpečnosti, odvětrávacích oken únikových cest
- kontrola plynoinstalace
- revize přenosného nářadí – vrtací kladivo
- kontrola a dotažení AI spojů v rozvaděčích JOP

### **c) Různé**

- vypracování nájemní smlouvy na společný prostor – Ing. Milan Petras (mandlovna v č.p.2137)
- vypracování nájemní smlouvy na společný prostor – Zdeňka Lacmanová (prádelna v č.p.2135)
- vypracování nájemní smlouvy na společný prostor – Ing. Jaroslav Maděra (kočárkárna v č.p.2136)
- vypracování nájemní smlouvy na společný prostor – Ing. Jiří Vančura (sklepní kóje v č.p.2138)
- vypracování nájemní smlouvy na společný prostor – RNDr. Martin Vecko (sklepní kóje v č.p.2138)
- vypracování nájemní smlouvy na společný prostor – Ing. Václav Kozmík (sklepní kóje v č.p.2138)
- vypracování dohody o provedení práce - Ivan Mlch (úklidové práce pro r.2016)
- vypracování dohody o provedení práce - Václav Krechter ( drobná údržba pro r.2015)
- vypracování 2 dohod o provedení práce – Ing. Jaroslav Šírek (administrativní práce)
- vypracování 2 dohod o provedení práce – Ing. Václav Kozmík (administrativní práce)
- vypracování 2 dohod o provedení práce – Ing. Milena Koppová (administrativní práce)
- vypracování 2 dohod o provedení práce – Jiřina Tichá (administrativní práce)
- vypracování 2 dohod o provedení práce – Mgr. Miroslav Vaculík (administrativní práce)
- technická prohlídka objektu
- zpracování a projednání plánu oprav na rok 2016

## **3. Obchodní oddělení**

### **a) Spoluvlastnické podíly ke dni 31.3.2016**

Výše spoluvlastnického podílu vlastníků: 91,94 %  
Výše spoluvlastnického podílu SBD POKROK: 8,06 %  
(dle zápisu práva vlastnického do Katastru nemovitostí)

### **b) Informace o datové schránce**

Dovolujeme si upozornit na skutečnost, že zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění, **neukládá SVJ povinnost zřídit datovou schránku.**

Pokud ji ale přesto SVJ zřídilo, vztahují se na něj všechny povinnosti vyplývající z provozování datové schránky.

SVJ je v takovém případě povinno komunikovat s úřady státní správy, t.j. především s finančními úřady (§ 72, odst. 4 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění), se sociálními a zdravotními pojišťovnami, apod., prostřednictvím své datové schránky. Veškeré dokumenty musí být zasílány v předepsaném datovém formátu .xml.

Nedodržení předepsaných postupů při komunikaci s úřady státní správy je penalizováno.

Statutární orgán SVJ musí svoji datovou schránku obhospodařovat, protože SVJ nese odpovědnost i za distribuci závažných dokumentů týkajících se pouze jednotlivých vlastníků (soudní obsílky všeho druhu, exekuce, apod.)

Správce SBD POKROK vyzývá všechna SVJ, která si zřídila svoji datovou schránku, aby tuto skutečnost nahlásila obchodnímu oddělení SBD POKROK na emailovou adresu [brezinav@pokrok.cz](mailto:brezinav@pokrok.cz).

Obchodní oddělení eviduje vlastníky datových stránek a zajisti vypracovávání a zasílání dokumentů SVJ určených pro úřady státní správy v předepsaném datovém formátu .xml.

#### **4. Informace právního oddělení SBD POKROK**

Dne 1.1.2016 nabyl účinnosti **zákon č. 104/2015 Sb.**, který novelizuje zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (tzn. zákon o službách). Touto novelou dochází mimo jiné:

- ke snížení pokuty za porušení povinnosti ze 100,- Kč na 50,- Kč za každý den prodlení. Jedná se o pokutu za porušení povinnosti uživatele bytu oznámit změnu počtu osob, nebo pokud poskytovatel služeb nedoručí včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek;
- ke zrušení poplatku z prodlení ve výši 0,1 promile za každý den prodlení s úhradou záloh na služby nebo vyúčtování služeb, s tím, že v případě prodlení s úhradou záloh na služby, které vzniklo po 1.1.2016 bude účtován úrok z prodlení.

Dne 31.12.2016 končí lhůta, do kdy musí SVJ přizpůsobit své stanovy zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "NOZ"). Pro toto přizpůsobení stanov SVJ se nevyžaduje forma notářského zápisu (viz usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 26.10.2015, sp. zn. 7 Cmo 229/2015 „*Není-li pro změny stanov společenství vlastníků jednotek vzniklých nikoli dle občanského zákoníku, ale dle zákona o vlastnictví bytů (povětšinou před 1.1.2014) nutná forma notářského zápisu dle nich samých, ze zákona formu notářského zápisu mít nemusí.*“).

Od 1.1.2016 začala platit nová vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, která má spravedlivěji dělit náklady na vytápění bytových domů. Větší roli bude hrát skutečná spotřeba. Ten, kdo topí příliš či netopí vůbec a využívá jen teplo od sousedních bytů, zaplatí výrazně více než dosud. Zvyšuje se také sankce, pokud někdo neumožní odečet naměřených hodnot nebo montáž měřidla. Dosud to byl 1,6 násobek spotřební složky podle průměru ostatních domácností, nově půjde o trojnásobek spotřební složky. Nová vyhláška se použije až na vyúčtování služeb za rok 2016.

Pro mladé jednotlivce či rodiny do věku 36 let je na rekonstrukci bytů v jejich vlastnictví otevřen Program 150, který umožňuje čerpat úvěr až ve výši 150.000,- Kč za úrokovou sazbu ve výši 2 % p.a., garantovanou po celou dobu splácení, která činí 10 let. Stále je otevřen program **PANEL 13+** na opravy a modernizaci bytových domů. Podrobnější informace o obou programech naleznete na internetových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz).

#### **5. Oblast personální evidence a mzdového účetnictví**

Pro rok 2016 nenastaly podstatné změny ve výši odvodů daní a placení pojistného.

Postupně přecházíme na elektronická odesílání hlášení České správě sociálního zabezpečení, Finančnímu úřadu a zdravotním pojišťovnám, včetně podávání přihlášek a odhlášek zaměstnavatele a zaměstnanců. Jako správci od vás (statutárních zástupců SVJ a BD) budeme požadovat poskytnutí plných mocí doplněných o elektronická odesílání.

Součástí vedení mzdového účetnictví jsou i kontroly ze strany zdravotních pojišťoven a České správy sociálního zabezpečení ve dvou až tříletém intervalu. V případě, že obdržíte Oznámení k provedení kontroly, prosíme vás o urychlené předání do oddělení personalistiky a mezd. Následně vám zašleme k podpisu plnou moc pro mzdovou účetní, která bude za vás se zástupci pojišťoven a ČSSZ kontrolu provádět.

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. S příslušnou mzdovou účetní je možné dohodnout předání e-mailem a následně poslat originál.

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.

V případě požadavků na změny ve vyplácení odměn (odměn z dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr i odměn funkcionářských) doporučujeme statutárním zástupcům SVJ a BD, včetně nově vznikajících SVJ, neprodleně změny konzultovat s příslušnou mzdovou účetní tak, aby byly zajištěny v souladu s platnými právními předpisy řádně a včas povinné registrace u Finančního úřadu, zdravotních pojišťoven a Pražské správy sociálního zabezpečení, včetně jejich odvodů apod.

## **6. Oddělení informační technologie (IT)**

### **Služba Internet INFO24**

Vzhledem k tomu, že se průběžně mění složení statutárních orgánů SVJ i BD ve správě SBD POKROK, informujeme Vás o možnosti bezplatného internetového přístupu k údajům vašeho SVJ či BD.

Služba Internet INFO24 umožňuje každému registrovanému uživateli bytu přístup k přehledu jeho evidovaných úhrad, k výsledkům vyúčtování záloh, platnému předpisu plateb (nájemného) daného prostoru a ke kontaktům funkcionářů objektu.

Členové statutárních i kontrolních orgánů SVJ i BD zde pak naleznou i celkový přehled ekonomických a evidenčních informací o jejich domě.

Služba Internet INFO24 poskytuje údaje týkající se příspěvku vlastníka (předpisu nájemného), stavu pohledávek a úhrad s možností detailního zobrazení na jednotlivé byty, informace o ročním vyúčtování, zůstatku anuity či rozměrových parametrů konkrétní bytové jednotky, zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (dříve „fond oprav“) a další informace.

Dále je možno prohlížet denně aktualizované bankovní výpisy, kontrolovat úhrady faktur i všechny ostatní náležitosti týkající se daného subjektu.

Zřízení přístupu je jednoduché, stačí vyplnit formulář umístěný na webových stránkách SBD POKROK a odeslat jej ve formátu PDF na adresu technika IT, p. Davida Nádvořníka – [nadvornikd@pokrok.cz](mailto:nadvornikd@pokrok.cz), tel.: 225 339 401, který zodpoví i vaše dotazy týkající se této služby.

Tato služba byla uvedena do provozu v roce 2010 a na základě zkušeností je průběžně rozšiřována a aktualizována.

V Praze dne 10.4.2016



Ing. Oldřich Sova  
předseda představenstva  
SBD POKROK