

**Společenství vlastníků Angelovova 3166-3171**

Sídlo: Praha 412, Angelovova 3169/7, PSČ 143 00

zapsané v rejstříku společenství vlastníků vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložka číslo 7918, IČO: 75107961

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

## **Zprávu o hospodaření společenství, stavu finančních prostředků a činnosti správce za rok 2018**

### **1. Ekonomická část**

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2018.  
Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 14.3.2019.

#### **a) Stav finančních prostředků**

Stav fin. prostředků k datu	Stav k 1.1.2018	Stav k 31.12.2018
Banka – účet 217716720/0300	953 819,06	1 184 671,45
Banka – účet 256937331/0300	1 464 300,10	1 464 540,64
Pokladna	10 694,00	10 764,00
<b>Celkem</b>	<b>2 428 813,16</b>	<b>2 659 976,09</b>

Společenství není k 31.12. 2018 příjemcem bankovního úvěru.

#### **b) Dlouhodobá záloha**

Roční tvorba DZ ve výši	1 450 212,00		
Roční čerpání DZ ve výši	1347 596,90	Z toho na splátky jistiny úvěru	0,00

Položkové čerpání Dlouhodobé zálohy je uvedeno ve Výkazu domu za rok 2018.

Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2018	
Dlouhodobá záloha	2 140 099,08
Dlouhodobá záloha - další	0,00
Pozemkový fond	20 268,00
Splátkový kalendář	0,00
Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům	0,00
<b>Dlouhodobá záloha celkem</b>	<b>2 160 367,08</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>	1 485 714,00	1 330 607,64	155 106,36
<b>Ohřev teplé užitkové vody (TUV)</b>	998 583,00	926 097,57	72 485,43
<b>Studená voda (SV) pro TUV</b>	374 971,00	317 115,00	57 856,00
<b>Studená voda (SV)</b>	555 341,00	565 239,00	-9 898,00
<b>Zůstatek energie</b>	3 414 609,00	3 139 059,21	275 549,79

**d) Krátkodobé zálohy**

Konkrétní částky předpisů a nákladů krátkodobých záloh je uveden ve Výkazu domu v odstavci položek předpisu nájemného.

Krátkodobé zálohy tvořily v roce 2018 tyto položky:

- Poplatek za správu SBD
- Pohotovostní služba SBD
- Úklid
- Pojištění domovního majetku
- Daň z nemovitosti
- 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 ve Výkazu domu)
- Výnosy z nebytových prostorů
- Ostatní výnosy

<b>Zůstatek Krátkodobé zálohy k 31.12.2018</b>	<b>-38 247,05</b>
--	-------------------

**Zůstatek za Energie a Krátkodobé zálohy bude předmětem vyúčtování roku 2018 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 1.1.2018</b>	<b>Stav k 31.12.2018</b>
<b>Na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby</b>	-11476,00	33549,00
<b>Na topné sezóně</b>	-7283,00	-12790,00
<b>Na platbách za pronájem nebytových prostor</b>	15625,00	15625,00
<b>Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)</b>	-3134,00	36384,00
<b>Z toho jen dluhy (- nedoplatky)</b>	-143045,00	-115242,00

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

- Upomínky na zaplacení dlužných částek byly zaslány k 25.7.,17.10.18
- Vyúčtování záloh za rok 2017 bylo zasláno dne 20.4.18
- Úprava předpisu byla provedena k datu 1.1.2018

## **f) Informace o změně způsobu vyúčtování služeb za rok 2018**

Na základě rozhodnutí představenstva SBD Pokrok je pro rok 2018 nově použita metodika vyúčtování na základě skutečně uhrazených záloh. Proto tiskopis vyúčtování, rozeslaný v dubnu 2019, bude obsahovat pouze čisté vyúčtování zálohových poplatků za rok 2018, a to dle Zákona č. 67/2013 Sb. Evidované pohledávky budou uvedeny pouze informativně. Zápočty aktuálních pohledávek budou provedeny až v době finančního vypořádání v termínu uvedeném v příkazní/mandátní smlouvě formou zaslání zápočtového listu.

## **2. Provozně – technická část**

### Povinné revize a kontroly:

- kontrola a tlaková zkouška požárních vodovodů – Kanfas
- kontrola dodržování požární bezpečnosti objektu – Kanfas
- kontrola hasicích přístrojů – Kanfas
- revize elektroinstalace – Miroslav Kocemba
- dotažení a kontrola elektrických spojů – Pavel Němec
- kontrola plynu – Miloš Pek

### Objednávky a smlouvy o dílo:

- elektro servis – Roman Kastl, Pavel Němec
- ověření patního vodoměru – Český metrologický institut
- zámečnický servis – Robert Willinger

### Různé:

OBS I průběžně zajišťuje:

- zajištění a evidence povinných revizí v programu Integri
- kontrola zápisů z povinných revizí a případné zajištění odstranění zjištěných závad
- evidence a likvidace faktur v programu Integri
- evidence a likvidace faktur z PT, PVK, PRE a zadávání v programu Integri, včetně tisků kontrolních odečtů a porovnání zadání s účtárnou
- evidence konstrukčních prvků v programu Integri
- zpracování a evidence stavebních úprav v programu Integri
- zpracování a evidence pojistných událostí s Pojišťovacím makléřstvím Inpol a.s.
- 5/2018 technická prohlídka objektu a příprava na tvorbu plánu oprav na r. 2019
- 9/2018 zpracování plánu oprav na r. 2019 včetně veškerých povinných revizí a zadání do programu Integri včetně tisku sestav a zajištění schválení a podpisu členů výboru
- předávání pošty pro SVJ
- doručování tiskovin a listin určených jednotlivým vlastníkům bytů či zástupcům objektu do schránek
- předávání informací a pozvánek výboru SVJ o pořádání školení
- zastupování za SBD POKROK na shromáždění společenství vlastníků
- příprava podkladů pro uzavření DPP nebo smlouvy na úklid
- příprava podkladů a zpracování smlouvy pro realizaci odsouhlaseného díla
- smlouvy o pronájmu společných a nebytových prostor
- zapůjčení klíčů či čipů od objektu realizačním firmám

Pro všechny výbory SVJ, předsedy SVJ, vlastníky i družstevníky se Obvodní bytová správa I v Modřanech snaží prostřednictvím telefonních hovorů, elektronické komunikace, nebo osobně v rámci úředních hodin v kanceláři OBS I poskytnout maximální informace k vznesenému dotazu, případně srozumitelně a vstřícně poradit jiné řešení.

## **3. Informace provozně-technického úseku**

Upozorňujeme vás na to, že probíhá postupné spouštění nových přechodových sítí televizního vysílání ve standardu DVB-T2, a s tím i postupné vypínání televizního vysílání ve standardu DVB-T. Přejít na nový vysílací standard má být ukončen do roku 2021.

Z toho důvodu je tedy vhodné v dostatečném předstihu připravit systém společné televizní antény v objektu na tuto změnu. V této věci vám poradí, případně realizaci odbornou firmou zajistí příslušná Obvodní bytová správa (OBS).

#### **4. Obchodní oddělení**

##### **a) Spoluvlastnické podíly ke dni 31.3.2019**

Výše spoluvlastnického podílu vlastníků: 97,84 %  
Výše spoluvlastnického podílu SBD POKROK: 2,16 %  
(dle zápisu práva vlastnického do Katastru nemovitostí)

##### **b) Změna programu shromáždění**

Upozorňujeme, že od 1.1.2014, dle § 253 odst.3, ve spojení s § 1221 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, lze program jednání shromáždění vlastníků jednotek po vyvěšení pozvánky měnit pouze se souhlasem všech členů společenství vlastníků jednotek (tzn. 100 % souhlas všech vlastníků). S ohledem na tuto skutečnost není možné již měnit program (či do něj doplňovat další body) obsažený v pozvánce na shromáždění vlastníků jednotek.

##### **c) Funkční období volených orgánů**

Upozorňujeme, že pokud uplyne funkční období členů výboru či kontrolní komise (revizora) společenství vlastníků jednotek, a nový statutární či kontrolní orgán bude zvolen ve stávajícím složení, je nutné i v tomto případě provést změnu v rejstříku společenství vlastníků jednotek. V případě zájmu Vám s vypracováním odpovídajících dokumentů a se zápisem v příslušném rejstříku pomůžeme; kontaktujte Ing. Hanu Macháčkovou (e-mail: [machackovah@pokrok.cz](mailto:machackovah@pokrok.cz) nebo tel. 225 339 261).

##### **d) Povinnost zakládání ročních účetních závěrek do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek**

Z novely zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, provedené s účinností od 1.1.2016 zákonem č. 221/2015 Sb., vyplývá povinnost společenství vlastníků jednotek zveřejnit roční účetní závěrku uložením do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek. Tato povinnost se vztahuje na roční účetní závěrku za účetní období, které započalo v roce 2014 a následující. Nesplnění této povinnosti může být penalizováno. Za účelem vložení ročních účetních závěrek do rejstříku se můžete obrátit na e-mail: [machackovah@pokrok.cz](mailto:machackovah@pokrok.cz); rádi vám pomůžeme.

#### **5. Informace organizačně právního oddělení**

##### **a) GDPR – ochrana osobních údajů**

Dne 25.5.2018 nabylo účinnosti obecné nařízení o ochraně osobních údajů - GDPR (General Data Protection Regulation), které představuje nový právní rámec ochrany osobních údajů v rámci EU.

Správci (SVJ, bytové družstvo atd.) a zpracovatelé osobních údajů musí vést **záznamy o činnostech zpracování**. Každý správce a zpracovatel je povinen na žádost dozorového orgánu mu tyto záznamy zpřístupnit. Tyto záznamy o činnostech musí obsahovat:

- jméno a kontaktní údaje správce a zpracovatele včetně jména pověřence pro ochranu osobních údajů, je-li povinností ho zřídit (SVJ nebude mít pověřence)
- účely zpracování
- popis kategorií subjektů údajů a kategorií osobních údajů
- kategorie příjemců, kterým byly nebo budou údaje zpřístupněny
- informace o mezinárodním předávání osobních údajů
- lhůty pro výmaz jednotlivých kategorií údajů
- popis technických a organizačních opatření

Záznamy o činnostech nahradily dosud známou oznamovací povinnost na Úřad pro ochranu osobních údajů.

Žádáme spravované subjekty (SVJ a bytová družstva), které dosud nevrátili podepsanou smlouvu o zpracování osobních údajů, aby se spojili s Bc. Kateřinou Holou (e-mail: [pravni@pokrok.cz](mailto:pravni@pokrok.cz) nebo tel. 225 339 246).

##### **b) Evidence skutečných majitelů**

V roce 2018 byla zavedena povinnost zapsání údajů o skutečných majitelích (dále jen „**evidence skutečných majitelů**“). Jedná se o informační systémem veřejné správy, do kterého se zapisují zákonem vymezené údaje o skutečných majitelích právnických osob a svěřenských fondů. Evidence je zřízena dle rejstříkového zákona (§ 118b a násl. zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, v platném znění). Povinnost uvést skutečné majitele se vztahuje i na SVJ a bytová družstva. SVJ tuto povinnost mají splnit do 1.1.2021. Bytová družstva měla tuto povinnost splnit do 1.1.2019. S případným nesplněním evidenční povinnosti v uvedené lhůtě nejsou v současnosti spojeny žádné přímé sankce.

Do evidence skutečných majitelů se zapisuje:

- jméno a adresa místa pobytu (případně bydliště),
- datum narození a rodné číslo,
- státní příslušnost,
- údaj o podílu na hlasovacích právech, zakládá-li se postavení skutečného majitele na přímé účasti v právnické osobě,
- údaj o podílu na rozdělovaných prostředcích, zakládá-li se postavení skutečného majitele na tom, že je jejich příjemcem, anebo jiné skutečnosti, je-li postavení skutečného majitele založeno jinak.

V případě společenství vlastníků jednotek a bytových družstev se zapisují do evidence skutečných majitelů členové statutárního orgánu. Pokud budete chtít se zápisem skutečných majitelů pomoci, obraťte se na nás, rádi Vám se splněním této povinnosti pomůžeme (e-mail: [pravni@pokrok.cz](mailto:pravni@pokrok.cz)).

### **c) Dotace**

Stále je otevřen program PANEL 2013+ na opravy a modernizaci bytových domů (podporuje komplexní opravy a modernizace, které vedou k prodloužení životnosti domu). Program Panel 2013+ se řídí nařízením vlády č. 468/2012 Sb., znění pozdějších předpisů. Podrobnější informace o programu naleznete na internetových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz). Na rok 2019 má schválen tento program rozpočet ve výši 250 mil. Kč.

Dále je otevřen program Ministerstva životního prostředí administrovaný Státním fondem životního prostředí ČR zaměřený na úspory energie a obnovitelné zdroje energie v rodinných a bytových domech – Nová zelená úsporám. Více informací naleznete na [www.novazelenausporam.cz](http://www.novazelenausporam.cz).

### **d) Datová schránka**

Dovolujeme si upozornit, že SVJ **nemá povinnost zřídit datovou schránku**. Pokud ji ale SVJ zřídilo, vztahují se na něj všechny povinnosti vyplývající z provozování datové schránky. SVJ je v takovém případě povinno komunikovat s úřady státní správy, tj. především s finančními úřady, 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.

Správce SBD POKROK vyzývá všechna SVJ a bytová družstva, která si zřídila svoji datovou schránku, aby tuto skutečnost (pokud tak již neučinila dříve) nahlásila SBD POKROK na emailovou adresu [pravni@pokrok.cz](mailto:pravni@pokrok.cz), abychom mohli zajistit vypracovávání a zasílání dokumentů SVJ určených pro úřady státní správy v předepsaném datovém formátu .xml.

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

Pro rok 2019 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. Pro účely kontroly ze strany ČSSZ Vás také žádáme o předávání zápisů ze shromáždění SVJ/členských schůzí BD do oddělení personalistiky a mezd v případě, že se tyto týkají mzdových záležitostí.

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 47/2013 Sb. 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.

## **7. Nabídka služeb SBD POKROK v oblasti pojištění**

SBD POKROK má uzavřenou smlouvu s pojišťovacím makléřstvím na zajišťování pojištění majetku a osob. Toto pojišťovací makléřství navrhuje každoročně nejvýhodnější pojistitele, sleduje a předkládá nabídky na rozšíření pojistných rizik a provádí likvidaci pojistných událostí.

### **a) Pojištění majetku**

Nejvýznamnější smlouvou je tzv. Rámcová pojistná smlouva č. 7720154977, uzavřená mezi pojišťovnou Kooperativa, a.s. a třemi bytovými družstvy v rámci Družstevního marketingového sdružení (dále jen "DMS"). SBD POKROK v této smlouvě vystupuje jako tzv. Pojistník a podmínkou pro Pojištěného, tedy pro SVJ nebo BD je, že musí mít s pojistníkem, tj. SBD POKROK uzavřenou příkazní, resp. mandátní smlouvu o výkonu správy.

Jedná se o smlouvu, kterou jsou pojištěny škody v rozsahu: pojištění živelní, pojištění pro případ odcizení, pojištění pro riziko vandalismus, pojištění skla, pojištění strojů, pojištění elektronických zařízení a pojištění odpovědnosti za škodu.

### **b) Pojištění odpovědnosti volených orgánů SVJ**

SBD POKROK dále prostřednictvím pojišťovacího makléřství sjednává pojištění odpovědnosti statutárního a kontrolního orgánu společenství vlastníků jednotek (dále jen "SVJ"). Tuto pojistnou smlouvu využívá více než polovina SVJ, která jsou spravována SBD POKROK. Jedná se o pojištění odpovědnosti kteréhokoliv člena statutárního orgánu SVJ, včetně člena kontrolní komise, resp. revizora, který v době výkonu své funkce ve voleném orgánu SVJ způsobil z pozice své funkce svým chybným rozhodnutím škodu.

Podmínkou uzavření pojištění odpovědnosti členů statutárního a kontrolního orgánu SVJ je, aby SVJ mělo uzavřenou výše zmíněnou rámcovou pojistnou smlouvu č. 7720154977.

V Praze dne 10.4.2019

  
Ing. Oldřich Sova  
předseda představenstva  
SBD POKROK