

**Společenství vlastníků bytových jednotek Bellušova 1803 - 1804**

Sídlo: Praha 5, Stodůlky, Bellušova 1803/5, PSČ 155 00

zapsaném v rejstříku společenství vlastníků vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložka 12040, IČ: 24749974

**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 12.3.2012.

**a) Stav finančních prostředků**

| Stav fin. prostředků k datu   | Stav k 1.1.2011 | Stav k 31.12.2011 |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|
| Banka—účet 43-8301190297/0100 | 19 899,27       | 400 983 ,96       |
| Pokladna                      |                 |                   |
| <b>Celkem</b>                 | 19 899,27       | 400 983,96        |

Společenství není k 31.12. 2011 příjemcem bankovního úvěru.

**b) Dlouhodobá záloha**

|                          |              |                         |
|--------------------------|--------------|-------------------------|
| Roční tvorba DZ ve výši  | 658 200      |                         |
| Roční čerpání DZ ve výši | 2 286 515,28 | Z toho na splátky úvěrů |

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

| <b>Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2011</b> |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| Dlouhodobá záloha                                        | - 700 415,43 |
| Dlouhodobá záloha - další                                |              |
| Pozemkový fond                                           |              |
| Splátkový kalendář                                       | 711 957,50   |
| Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům                   |              |
| <b>Dlouhodobá záloha celkem</b>                          | 11 542,07    |

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                        | 680 520,00 | 571 311,68 | 109 208,32 |
| Ohřev teplé užitkové vody (TUV) | 259 680,00 | 220 531,14 | 39 148,86  |
| Studená voda (SV) pro TUV       | 80 400,00  | 79 340,87  | 1 059,13   |
| Studená voda (SV)               | 137 172,00 | 135 090,74 | 2 081,26   |
| <b>Zůstatek energie</b>         |            |            | 151 497,57 |

**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
- 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> | 23 586,68 |
|------------------------------------------------|-----------|

**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**

| <b>Saldo k datu<br/>(+ přeplatky; - nedoplatky)</b>           | <b>Stav k 1.1.2011</b> | <b>Stav k 31.12.2011</b> |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby | -122.777,-             | 23.905,-                 |
| Na topné sezóně                                               | 1.186,-                | 6.027,-                  |
| Na platbách za pronájem nebytových prostor                    | 238,30,-               | 238,30,-                 |
| <b>Saldo celkem<br/>(+ přeplatky; - nedoplatky)</b>           | -121.352,70,-          | 30.170,30                |
| <b>Z toho jen dluhy (- nedoplatky)</b>                        | -134.338,-             | -39.379,-                |

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 nebyly zaslány (prostory byly bez dluhů).
- Vyúčtování záloh za rok 2010 bylo zasláno dne 28.4.2011.
- Úprava předpisu byla provedena k datu 1.1.2011.

**2. Provozně – technická část****Přehled realizovaných akcí v rámci údržby objektu:**

- drobné elektro práce
- drobné zámečnické práce
- drobné topenářské práce
- výměna vodoměrů SV
- drobné opravy střechy
- ve vchodu č.p.1803 byt č.15 oprava výmalby po zatečení

**Povinné revize a kontroly:**

- kontrola a dotažení AI spojů v rozvaděčích JOP
- kontrola a tlaková zkouška hydrantů
- kontrola hasicích přístrojů
- preventivní požární prohlídka
- revize plynoinstalace

**Různé:**

- statický posudek podest před vchody
- mytí oken rámu na chodbách a schodištích

- technická prohlídka
- zpracování a projednání plánu oprav na rok 2012

### 3. Obchodní oddělení

#### a) Spoluvlastnické podíly ke dni 30.3.2012

Výše spoluvlastnického podílu vlastníků: 81,6 %

Výše spoluvlastnického podílu SBD POKROK: 18,4 %

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

#### 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; podhraskah@pokrok.cz  
tel.: 225 339 342; kukacovai@pokrok.cz

## 5. 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).

V Praze dne 10.4.2012



Ing. Oldřich Sova  
předseda představenstva  
SBD POKROK