

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 o 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 1.3.2016.

a) Stav finančních prostředků

Stav fin. prostředků k datu	Stav k 1.1.2015	Stav k 31.12.2015
Banka – účet 43-8301190297/0100	1 097 238,87	282 672,58
Pokladna		
Celkem	1 097 238,87	282 672,58

Společenství není k 31.12. 2015 příjemcem bankovního úvěru.

b) Dlouhodobá záloha

Roční tvorba DZ ve výši	804 072,00		
Roční čerpání DZ ve výši	1 949 816,30	Z toho na splátky jistiny úvěru	

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

Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2015	
Dlouhodobá záloha	-303 600,78
Dlouhodobá záloha - další	
Pozemkový fond	
Splátkový kalendář	360 000,00
Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům	
Dlouhodobá záloha celkem	56 399,22

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	680 928,00	506 814,49	174 113,51
Ohřev teplé užitkové vody (TUV)	270 432,00	270 766,87	-334,87
Studená voda(SV) pro TUV	97 116,00	89 335,53	7 780,47
Studená voda (SV)	143 700,00	150 544,90	-6 844,90
Zůstatek energie			174 714,21

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
- 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 prostorů
- Ostatní výnosy

Zůstatek Krátkodobé zálohy k 31.12.2015	19 691,47
--	------------------

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

Saldo k datu (+ přeplatky; - nedoplatky)	Stav k 1.1.2015	Stav k 31.12.2015
Na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby	7 915,00	53 722,60
Na topné sezóně	-19 419,00	1 186,00
Na platbách za pronájem nebytových prostor	-2 367,70	238,30
Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)	-13 873,70	55 146,90
Z toho jen dluhy (- nedoplatky)	-67 030,00	0,00

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

- Vyúčtování záloh za rok 2014 bylo zasláno dne 28.4.2015.
- Úprava předpisu byla provedena k datu 1.1.2015.

2. Provozně – technická část

1.KANFAS	4/2015	Kontrola a tlaková zkouška požárních vodovodů – telef. zajištění přítomnosti člena SVJ či zapůjčení klíčů, kontrola fa, poprovedení a předání účtárně k proplacení, předání zápisu o provedení objektu.
2.KANFAS	4/2015	Kontrola hasících přístrojů, předání klíčů firmě a předání protokolu o výměnách a kontrole HP.
3.KANFAS	4/2015	Kontrola dodržování požární bezpečnosti objektu – telef. zajištění přítomnosti člena SVJ či zapůjčení klíčů, kontrola fa. a předání účtárně včetně předání zápisu o provedení objektu.
4.OBS IV	Průběžně:	Evidence a likvidace faktur ostatních i Integri. Evidence a likvidace faktur z PT, PVK, PRE a zadávání v programu Integri, včetně tisků kontrolních odečtů a porovnání zadání s účtárnou.
	8/2015	Technická prohlídka objektu za účasti člena SVJ – příprava na tvorbu plánu oprav na r. 2016.
	9/2015	Zpracování plánu oprav na r. 2016 a zadání do programu v Integri včetně tisku sestav a zajištění schválení a podpisu členů výboru.
5. OBS IV		průběžněTelefonické poskytování informací k problematice objektu (např.o zasklívání lodžii, stavebním povolení či ohlášení při rekonstrukcích v bytech a další)
	dle potřeby	Předávání informací a pozvánek výboru SVJ a pořádání školení viz. školení I.RTN o rozúčtování.
	dle potřeby	Sepisování SoD, DPČ, DPP a dodatků. Zaevidování veškerých povinných revizí na r. 2016 do programu Integri, včetně tisku sestavy pro objekt. Evidence stavebních úprav v bytech družstevníků. Vypracování smlouvy o pronájmu společných a nebytových prostor. Jednání s pojišťovnou v případě pojistných událostí. Předávání pošty. Vhazování tisku do schránek.
	pravidelně	Účast na schůzích společenství.

a) Revize

Elektro revize spol. prostor	František Vaněk	01/2015
Plyn – kontrola plynoinstalace	KB servis	12/2015
Elektro kontrola JOP	František Vaněk	03/2015
Revize hromosvodu	František Vaněk	06/2015

b) Smlouvy o dílo

578-0034-2015-03	Oprava spár obvodového pláště	Pavel Dotzauer
578-0009-2015-06	TDO – Inženýring pro objekt	Václav Šula

c) Objednávky

04-0047-2015-217	KB servis	Vybavení objektu
------------------	-----------	------------------

04-0060-2015-217	Ing. Arch. Jiří Kočí	Inženýring pro objekt
04-0075-2015-217	KB servis	Nákup zboží pro objekt
04-0076-2015-217	Promsat CZ s r.o.	Elektro – oprava
04-0252-2015-217	KB servis	Stavební otvory – oprava
04-0268-2015-217	Merfait Jaroslav	Úklidové práce – mytí oken a sušáren
04-0343-2015-217	Promsat CZ s r.o.	Oprava STA v bytě č.31
04-0344-2015-217	KB servis	Oprava zvonu byt č.30
04-0362-2015-217	Stanislav Kandus	Odstranění závad po PP kontrole
04-0539-2015-217	Kaltmeyer	Oprava kliky vchod 1803
04-0539-2015-217	KB servis	Oprava WC spol.prostor
04-0540-2015-217	Promsat CZ s r.o.	Servis STA prověření, oprava
04-0630-2015-217	Promsat CZ s r.o.	Oprava STA
04-0702-2015-217	KB servis	Vytápění – oprava v bytě č.5,16,19
04-0852-2015-217	KB servis	Oprava vzduchotechniky

3. **Obchodní oddělení**

a) **Spoluvlastnické podíly ke dni 31.3.2016**

Výše spoluvlastnického podílu vlastníků: 90,10 %
Výše spoluvlastnického podílu SBD POKROK: 9,90 %
(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.

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 námitk;
- 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 (pověštinou 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.

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 Nádvorníka – 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