

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 2016

1. Ekonomická část

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2016.
Účetní závěrka byla správcem zpracována dne .11.3.2017.

a) Stav finančních prostředků

Stav fin. prostředků k datu	Stav k 1.1.2016	Stav k 31.12.2016
Banka – účet 43-8301190297/0100	282 672,58	552 567,67
Pokladna	0	0
Celkem	282 672,58	552 567,67

Společenství není k 31.12. 2016 příjemcem bankovního úvěru.

b) Dlouhodobá záloha

Roční tvorba DZ ve výši	804 072,00		
Roční čerpání DZ ve výši	253 209,87	Z toho na splátky jistiny úvěru	

Položkové čerpání Dlouhodobé zálohy je uvedeno ve Výkazu domu za rok 2016.

Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2016	
Dlouhodobá záloha	247 261,35
Dlouhodobá záloha - další	
Pozemkový fond	
Splátkový kalendář	
Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům	
Dlouhodobá záloha celkem	247 261,35

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	640 080,00	422 195,01	217 884,99
Ohřev teplé užitkové vody (TUV)	290 304,00	252 352,24	37 951,76
Studená voda(SV) pro TUV	112 860,00	106 847,37	6 012,63
Studená voda (SV)	183 192,00	164 430,11	18 761,89
Zůstatek energie			280 611,27

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 2016.

Krátkodobé zálohy tvořily v roce 2016 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 31.12.2016	4 792,72
--	-----------------

Zůstatek za Energie a Krátkodobé zálohy bude předmětem vyúčtování roku 2016 a podkladem pro návrh nového předpisu plateb.

e) Úhrady příspěvku vlastníka a záloh na poskytované služby

Saldo k datu (+ přeplatky; - nedoplatky)	Stav k 1.1.2016	Stav k 31.12.2016
Na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby	53 722,60	50 440,60
Na topné sezóně	1 186,00	1 186,00
Na platbách za pronájem nebytových prostor	238,30	1 608,30
Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)	55 146,90	53 234,90
Z toho jen dluhy (- nedoplatky)	0,00	0,00

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 13.7.16., 10.10.16.
- Vyúčtování záloh za rok 2015 bylo zasláno dne 27.4.2016.
- Úprava předpisu byla provedena k datu 1.1.2016.

2. Provozně – technická část

a) Přehled realizovaných akcí v rámci údržby objektu

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.
	8/2016	Technická prohlídka objektu za účasti člena SVJ – příprava na tvorbu plánu oprav na r. 2017.
	9/2016	Zpracování plánu oprav na r. 2017 a zadání do programu v Integri včetně tisku sestav a zajištění schválení a podpisu členů výboru.
	Průběžně	Telefonické 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
	dle potřeby	Sepisování SoD, DPČ, DPP a dodatků. Zaevidování veškerých povinných revizí na r. 2017 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.

b) Povinné revize a kontroly

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.Plyn kontrola plynoinstalace	KB servis	09/2016
5.El. svorky	KB servis	09/2016

c) Smlouvy o dílo

- Instalace regulátoru tlakové difference
- zateplení průchodu objektu

d) Objednávky

- opravy osvětlení spol.prostor
- oprava otopné soustavy
- oprava VZT
- oprava a seštelování vstupních dveří
- oprava elektro ve spol.protorech

- drobné opravy na fasádě domů (spáry)
- oprava STA

3. Obchodní oddělení

Spoluvlastnické podíly ke dni 31.3.2017

Výše spoluvlastnického podílu vlastníků: 90,10 %
Výše spoluvlastnického podílu SBD POKROK: 9,90 %
(dle zápisu práva vlastnického do Katastru nemovitostí)

4. Informace právního oddělení SBD POKROK

Dne 1.1.2016 nabyt 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.

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 1,6násobek spotřební složky podle průměru ostatních domácností, nově půjde o trojnásobek spotřební složky. Nová vyhláška se použije až na vyúčtování služeb za rok 2016.

Dne 28.2.2017 nabyt účinnosti novela občanského zákoníku (zákon č. 460/2016 Sb.), který mimo jiné úpravy (např. svěprávnost, svěřenecký fond atd.) v § 1124 odst. 2 a § 1125 zavádí opět předkupní právo spoluvlastníků při prodeji spoluvlastnického podílu na nemovité věci.

Dne 14.1.2017 nabyt účinnosti novela zákona o obchodních korporacích (zákon č. 458/2016 Sb.), která se týká pouze akciové společnosti.

Upozorňujeme, že od 1.1.2014 lze dle § 253 odst. 3 ve spojení s § 1221 občanského zákoníku program jednání shromáždění vlastníků po vyvěšení pozvánky měnit pouze se souhlasem všech členů SVJ (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.

Dále upozorňujeme, že pokud uplyne funkční období členů výboru společenství vlastníků jednotek a nový výbor bude zvolen ve stejném složení, je nutné i v tomto případě provést změnu v rejstříku společenství vlastníků jednotek.

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. Žádat o úvěr mohou vlastníci bytových domů, tedy družstva, společenství vlastníků, fyzické a právnické osoby, města, obce. Technologie výstavby bytového domu (panel, cihla) není rozhodující. V roce 2016 bylo přijato 54 žádostí za více než 218,2 mil. Kč. Na rok 2017 má schválen tento program rozpočet ve výši 550 mil. Kč.

5. Oblast personální evidence a mzdového účetnictví

Pro rok 2017 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 47/2013Sb. 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. Informace energetika p. Stanislava Amchy o prodeji kotlen a vytopen na levém břehu řeky Vltavy, které vlastnila Pražská teplárenská

Novým dodavatelem tepelné energie pro objekty zejména na levém břehu Vltavy, je od poloviny roku 2016 společnost Veolia Energie Praha, a.s. V případě objektů ve správě SBD Pokrok se tato změna týká domů napojených na soustavu centrálního zásobování teplem, do kterých je teplo dodáváno z lokálních plynových zdrojů původně vlastněných Pražskou teplárenskou. Jedná se o objekty spravované obvodními bytovými sparávy OBS 3, OBS 4 a OBS 5.

Veolia Energie Praha, a.s., od 1. června 2016 převzala společnost Pražská teplárenská LPZ, a.s. Transakci koncem května schválil Úřad na ochranu hospodářské soutěže. Veolia Energie Praha, a.s., je členem skupiny Veolia Energie v České republice, která patří do skupiny Veolia.

Dále připomínám, že vyúčtování služeb za rok 2016 již bude provedeno v souladu s novou vyhláškou č. 269/2015 sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, která začala platit od 1.1.2016.

V Praze dne 10.4.2017



Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva
SBD POKROK