SBD POKROK, Kollárova 157/18, 186 00, Praha 8
IČ 00034398, DIČ CZ00034398, zapsáno v OR MS, odd. Dr XCVIII, vl. 53
Tel.: 225 339 268, fax: 225 339 780, e-mail: brezinav@pokrok.cz

Společenství vlastníků Hennerova 225/11
Sídlo: Hennerova 225/11 Praha 5 - Motol 155 00
zapsané v rejstříku společenství vlastníků vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložka číslo 9638, IČ: 28498755

Stavební bytové družstvo POKROK, jako správce společných částí domu předkládá

Zprávu o hospodaření společenství, stavu finančních prostředků a činnosti správce za rok 2013

1. Ekonomická část

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2013.
Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 12.3.2014.

a) Stav finančních prostředků

Stav fin. prostředků k datu	Stav k 1.1.2013	Stav k 31.12.2013
Banka ČSOB – účet 226365731/0300	1 911 570,12 Kč	1 051 353,26 Kč
Stavební spoření Raiffeisen - účet 1876805/7950	1 374 683,00 Kč	3 286 613,00 Kč
Dotace ČMZR - účet 7865700104/4300	1 000,80 Kč	1 000,80 Kč
Pokladna	5 791,00 Kč	2 401,00 Kč
Celkem	3 293 044,92 Kč	4 341 368,06 Kč

Bankovní úvěr k datu	Stav k 1.1.2013	Stav k 31.12.2013
Překlenovací úvěr Raiffeisen - účet 29658834/7950	-10 000 187,67 Kč	-10 000 187,67 Kč

b) Dlouhodobá záloha

Roční tvorba DZ ve výši	1 135 788,00 Kč		
Roční čerpání DZ ve výši	280 613,15 Kč	Z toho na splátky jistiny úvěru	0,00 Kč

Položkové čerpání Dlouhodobé zálohy je uvedeno ve Výkazu domu za rok 2013.

Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2013	
Dlouhodobá záloha	4 328 455,78 Kč
Dlouhodobá záloha - další	0,00 Kč
Pozemkový fond	0,00 Kč
Splátkový kalendář	0,00 Kč
Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům	0,00 Kč
Dlouhodobá záloha celkem	4 328 455,78 Kč

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	267 324,00 Kč	232 271,73 Kč	35 052,27 Kč
Ohřev teplé užitkové vody (TUV)	142 908,00 Kč	168 065,72 Kč	-25 157,72 Kč
Studená voda (SV) pro TUV	54 696,00 Kč	66 686,66 Kč	-11 990,66 Kč
Studená voda (SV)	109 392,00 Kč	141 052,34 Kč	-31 660,34 Kč
Zůstatek energie	574 320,00 Kč	608 076,45 Kč	-33 756,45 Kč

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 2013.

Krátkodobé zálohy tvořily v roce 2013 tyto položky:

- Poplatek za správu SBD
- Úklid
- Pojištění domovního majetku
- Výtahová služba
- TV signál
- 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 prostor
- Ostatní výnosy

Zůstatek Krátkodobé zálohy k 31.12.2013	71 851,12 Kč

Zůstatek za Energie a Krátkodobé zálohy bude předmětem vyúčtování roku 2013 a podkladem pro návrh nového předpisu plateb.

e) Úhrady příspěvku vlastníka a záloh na poskytované služby

Saldo k datu (+ přeplatky; - nedoplatky)	Stav k 1.1.2013	Stav k 31.12.2013
Na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby	-14.826,00	45.474,00
Na topné sezóně	40.504,00	63.287,00
Na platbách za pronájem nebytových prostor	1.262,00	14.204,00
Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)	26.940,00	122.965,00
Z toho jen dluhy (- nedoplatky)	-73.478,00	-13.093,00

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 k 05, 07.2013**
- **Vyúčtování záloh za rok 2012 bylo zasláno dne 11.6.2013**
- **Úprava předpisu nebyla provedena.**

2. Provozně – technická část

Přehled realizovaných akcí v rámci údržby objektu:

zpracování plánu oprav na r. 2014
prohlídka objektu

Povinné revize a kontroly:
- kontrola a tlaková zkouška hydrantů
- kontrola hasicích přístrojů a požární bezpečnost
- kontrola plynoinstalace

Průběžně je zajišťován provoz dle požadavků SVJ, zejména:
- kontrola faktur
- vystavení objednávek dle požadavku SVJ
- evidence spotřeby ÚT, TV a SV
- evidence spotřeby el.energie společných prostor

3. Obchodní oddělení

Změna členů výboru SVJ

V zájmu správné evidence platných členů výboru SVJ si vás dovolujeme požádat o oznámení jakékoliv změny členů výboru SVJ, jejich funkcí a funkčního období.

4. Oblast personální evidence a mzdového účetnictví

Pro rok 2014 nenastaly podstatné změny ve výši odvodů daní a placení pojistného (viz tabulka v příloze č.1).

Do konce letošního roku přejdeme na elektronická odesílání veškerých hlášení pro FÚ, ČSSZ a ZP. V souladu s legislativou budeme jako správci za vaše SVJ/BD povinni odesílat elektronická hlášení. Od Vás (statutárních zástupců) budeme požadovat poskytnutí plných mocí k elektronickému odesílání.

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.

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.

Upozorňujeme zaměstnance a funkcionáře na nutnost oznámení o uzavření smlouvy o důchodovém spoření (II. pilíř) příslušné mzdové účetní, a to neprodleně! Toto se týká všech zaměstnanců v pracovním poměru i na základě dohod konaných mimo pracovní poměr, z jejichž mezd a odměn je odváděno pojistné na sociální pojištění. Jde i o funkcionářské odměny s odvodem pojistného.

5. Právní oddělení

Od 1.1.2014 došlo k zásadním změnám v oblasti občanského a bytového práva. Změny se týkají nejen společenství vlastníků jednotek (dále jen "SVJ"), ale i bytových družstev.

Vedle řady právních předpisů byl zrušen zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a **bytové vlastnictví včetně problematiky SVJ** je nově upraveno v § 1158 až § 1222 zákona č. 89/2012, občanský zákoník (dále jen "NOZ").

Mezi nejdůležitější změny patří tyto:

- § 1177 NOZ – povinnost vlastníka jednotky oznámit nejpozději ve lhůtě 1 měsíce od nabytí jednotky do vlastnictví vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu skutečnost, že nabyl jednotku do vlastnictví, svoji adresu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost a dále změny v počtu osob, které bydlí v bytě nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce. Pokud vlastník přenechá byt do užívání třetí osobě, oznámí to včetně jména a adresy této osoby;
- § 1185 NOZ – spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce v jednání s osobu odpovědnou za správu domu (tzn. SVJ) a k účasti na shromáždění vlastníků; to platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění;
- § 1186 NOZ – při převodu či prodeji jednotky dokládá převodce nabyvateli potvrzení o výši dluhu, popř. potvrzení, že takové dluhy nejsou;
- § 1205 NOZ – statutárním orgánem SVJ je výbor nebo předseda společenství vlastníků (v dřívější právní úpravě to byl „pověřený vlastník");
- lhůta pro zaslání pozvánky na zasedání shromáždění vlastníků je obecná, a to 30 dnů, pokud stanovy SVJ neurčují lhůtu jinou;
- § 1206 odst. 2 NOZ – základní kvórum pro hlasování je nadpoloviční většina přítomných, ledaže stanovy nebo zákon stanoví kvórum vyšší; shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků, kteří mají většinu všech hlasů;
- SVJ musí mít název obsahující slovo "společenství vlastníků" a označení domu, pro které SVJ vzniklo;
- § 1210 až § 1214 NOZ - možnost rozhodnout i mimo zasedání SVJ (tzv. hlasování per rollam), a to v případě, kdy svolané shromáždění SVJ nebylo usnášeníschopné. Svolavatel může navrhnout do 1 měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou tyto podklady zveřejněny a lhůtu, ve které se vlastník má vyjádřit (minimálně 15 dní); Dále je možné hlasovat per rollam i v jiných případech, pokud to připouští stanovy;
- nově může být dle § 1199 NOZ založeno SVJ i v domě, kde je méně než 5 jednotek, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek;

SVJ musí své **stanovy přizpůsobit nové právní úpravě do 3 let od účinnosti NOZ, tj. do konce roku 2016**. V této lhůtě se musí doručit notářský zápis o změně stanov krajskému soudu, který vede rejstřík společenství vlastníků jednotek.

Návrh doporučujícího znění stanov SVJ podle NOZ, vypracovaný našimi externími právníky, včetně komentáře, bude do 30.4.2014 zaslán statutárním orgánům jako podklad pro vytvoření vlastních stanov SVJ.

K bytovému vlastnictví bylo vydáno **nařízení vlády č. 366/2013 Sb.,** které upravuje na základě pověření § 1222 NOZ způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce, které části nemovité věci jsou společné, a podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.

V § 1932 a § 1933 NOZ je upraveno **započítání plateb na dluhy**, kdy nejprve se započítá platba dlužníka na náklady spojené s vymáháním pohledávky, pak na úroky z prodlení a naposled na jistinu

(např. příspěvek vlastníka), ledaže dlužník při plnění projeví jinou vůli. U závazků stejného druhu se započítává nejprve na závazek, o jehož splnění věřitel dlužníka upomenul, jinak na nejstarší dluh.

Dne 1.1.2014 nabyl účinnosti **zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech** (zákon o obchodních korporacích, dále jen "ZOK"), který v § 552 až § 726 obsahuje právní úpravu družstva a v § 727 až 757 speciální úpravu pro bytová družstva. Bytová družstva musí přizpůsobit dle § 777 odst. 1 ZOK své stanovy nové právní úpravě do 30.6.2014 a musí je doručit do sbírky listin vedené krajským soudem.

Dne 1.1.2014 nabyl účinnosti **zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob**. Dle § 122 tohoto zákona je zapsaná osoba (tzn. SVJ, bytové družstvo) povinna do 30.6.2014 přizpůsobit zapsaný stav stavu požadovanému tímto zákonem. Skutečnosti zapisované do rejstříku jsou uvedeny v § 25. Jedná se zejména o název statutárního orgánu, počet členů statutárního orgánů. U člena statutárního orgánu se nově bude zapisovat jednak místo pobytu u fyzické osoby a rovněž bydliště, pokud se liší od adresy místa pobytu zapsané osoby. Má-li být zřízen kontrolní orgán, pak se bude zapisovat jeho název, počet členů kontrolního orgánů, jeho členové (jméno, adresa místa pobytu a také bydliště, pokud je odlišné od místa pobytu) a datum vzniku funkce.

Dalším právním předpisem, který nabyl účinnosti dne 1.1.2014 je **zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty**. V § 13 je upraven poplatek z prodlení ve výši 0,01 z dlužné částky, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

Dne 1.1.2014 nabyl účinnosti **zákon č. 256/2013 Sb.,** o katastru nemovitosti.

K nové legislativě v oblasti soukromého práva, zejména občanského zákoníku, vydává odborná stanoviska Komise pro aplikaci nové civilní legislativy (KANCL), která je stálým poradním orgánem ministra spravedlnosti. Tato stanoviska jsou postupně publikována na internetových stránkách www.justice.cz (sekce Občanský zákoník).

Nařízením vlády č. 468/2012 Sb., byl v roce 2013 otevřen program PANEL 13+, v němž jsou poskytovány nízkoúročené úvěry na modernizaci bytových domů. Program PANEL 13+ přechází do roku 2014. Podmínky programu naleznete na internetových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení www.sfrb.cz.

V Praze dne 10.4.2014

Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva
SBD POKROK