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 2014

1. Ekonomická část

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2014.
Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 13.3.2015.

a) Stav finančních prostředků

Stav fin. prostředků k datu	Stav k 1.1.2014	Stav k 31.12.2014
ČSOB – 226365731/0300	1 051 353,26 Kč	1 520 107,04 Kč
Raiffeisen bank -stavební spoření - 1876805/7950	3 286 613,00 Kč	3 710 405,73 Kč
ČMZR BANKA- 7865700104/4300	1 000,80 Kč	1 000,80 Kč
Pokladna	2 401,00 Kč	1 384,00 Kč
Celkem	4 341 368,06 Kč	5 232 897,57 Kč

Společenství není k 31.12. 2014 příjemcem bankovního úvěru.

Bankovní úvěr k datu	Stav k 1.1.2014	Stav k 31.12.2014
Překlenovací úvěr Raiffeisen bank - 29658834/7950	-10 000 187,67 Kč	-9 990 675,34 Kč

b) Dlouhodobá záloha

Roční tvorba DZ ve výši	1 135 788,00 Kč		
Roční čerpání DZ ve výši	204 892,32 Kč	**Z toho na splátky jistiny úvěru**	

Položkové čerpání Dlouhodobé zálohy je uvedeno ve Výkazu domu za rok 2014.

Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2014	
Dlouhodobá záloha	5 259 351,46 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	5 259 351,46 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	274 524,00 Kč	204 766,84 Kč	69 757,16 Kč
Ohřev teplé užitkové vody (TUV)	142 908,00 Kč	160 997,44 Kč	-18 089,44 Kč
Studená voda(SV) pro TUV	54 696,00 Kč	72 577,92 Kč	-17 881,92 Kč
Studená voda (SV)	109 392,00 Kč	144 473,08 Kč	-35 081,08 Kč
Zůstatek energie	581 520,00 Kč	582 815,28 Kč	-1 295,28 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 2014.

Krátkodobé zálohy tvořily v roce 2014 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 prostorů
- Ostatní výnosy

Zůstatek Krátkodobé zálohy k 31.12.2014	8 234,43 Kč

Zůstatek za Energie a Krátkodobé zálohy bude předmětem vyúčtování roku 2014 a podkladem pro návrh nového předpisu plateb.

e) Úhrady příspěvku vlastníka a záloh na poskytované služby

Saldo k datu (+ přeplatky; - nedoplatky)	**Stav k 1.1.2014**	**Stav k 31.12.2014**
Na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby	45.474,00	29.819,00
Na topné sezóně	63.287,00	84.772,00
Na platbách za pronájem nebytových prostor	14.204,00	7.733,00
Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)	122.965,00	122.324,00
Z toho jen dluhy (- nedoplatky)	-14.053,00	-21.170,00

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 06., 10.2014**
- **Vyúčtování záloh za rok 2013 bylo zasláno dne 23.5.2014**
- **Úprava předpisu nebyla provedena**

2. Provozně – technická část

a) Přehled realizovaných akcí v rámci údržby objektu:
zpracování podkladu plánu oprav na r. 2015
prohlídka objektu

b) **Povinné revize a kontroly:**
- elektro revize společných prostor
- kontrola a tlaková zkouška hydrantů
- kontrola hasicích přístrojů a požární bezpečnost
- kontrola plynoinstalace

c) **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 a kontrolního orgánu SVJ

V zájmu správné evidence platných členů výboru a kontrolního orgánu SVJ si vás dovolujeme požádat o oznámení jakékoliv změny členů výboru SVJ a členů kontrolního orgánu SVJ (kontrolní komise, resp. revizora) a jejich funkcí a funkčního období.

4. Informace právního oddělení SBD POKROK

Jak již bylo zmíněno ve zprávě o činnosti správce za rok 2013, 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 ke dni 31.12.2013 přestal platit i 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 "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. Dle § 3041 odst. 2 NOZ dne 1.1.2014 přestala platit ta ustanovení stávajících stanov SVJ, která odporovala donucujícím (kogentním) ustanovením NOZ.
Návrh stanov ve znění dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je k dispozici v obchodním oddělení SBD POKROK, kde si lze rovněž vyžádat konzultace k tvorbě nových stanov.

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. 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. Splatnost přeplatků a nedoplatků je nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. V důsledku ustanovení tohoto právního předpisu bude splatnost přeplatk4ů i nedoplatků z vyúčtování záloh stanovena na 31.8. Nicméně SBD POKROK jako správce bude posílat přeplatky z vyúčtování v červenci, stejně jako v předchozích obdobích.

Daň z příjmu u SVJ

V rámci novely Zákona o dani z příjmu č. 586/1992 Sb. v platném znění, (dále jen ZDP) pro zdaňovací období roku 2014 došlo ke změnám.

Do konce roku 2013 patřila SVJ mezi neziskové poplatníky, od roku 2014 je při zdaňování uplatňován standardní režim, který je nově upraven v § 18 ZDP.
Z doplněného § 18 odst. 2 písm. h) ZDP ale vyplývá, že předmětem daně z příjmů nejsou u SVJ:
- příjmy z dotací,
- příjmy z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku
- příjmy z úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor.

Mezi příjmy SVJ jsou zahrnuty zejména úroky z bankovních účtů, úroky z prodlení a příjmy ze smluvních pokut.
Příjem z úroků bankovních účtů společenství, který je také předmětem daně, zdaňuje plátce těchto příjmů, tedy konkrétní bankovní ústav.
Společenství, které má příjmy ze smluvních pokut a úroků z prodlení, uvádělo tuto částku jako základ daně, do roku 2013 bylo od placení daně z titulu ustanovení § 20 odst. 7 ZDP osvobozeno. Podle nové úpravy je tato možnost zrušena a proto je nutno daň přiznat a odvést.

Datové schránky

od 1. 1. 2015 všichni, kteří mají zprovozněnou datovou schránku, nebo ti kteří mají zástupce (s povinnou datovou schránkou), mají dle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, § 72, odst. 4 novou povinnost podávat

daňová přiznání (řádná i dodatečná) a další povinná podání a oznámení daňové správě výhradně elektronicky, tj. prostřednictvím datové schránky nebo přes daňový portál EPO opatřené uznávaným elektronickým podpisem. Za nesplnění povinnosti elektronické formy podání (tj. za podání papírově přes podatelnu) bude automaticky ukládána pokuta ve výši 2 tisíce korun.
Zástupcem není statutární orgán, ale např. daňový poradce nebo jiná osoba, zastupující SVJ na základě plné moci.

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

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+ přešel do roku 2014 s tím, že dne 8.8.2014 nabyla účinnosti novela nařízení vlády č. 468/2012 Sb., a to nařízení vlády č. 144/2014 Sb. S ohledem na tuto skutečnost byly aktualizovány dokumenty v programu PANEL 13+. Podrobnější informace naleznete na internetových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení www.sfrb.cz.

Od 1. dubna 2015 spouští MŽP a SFŽP program **Nová zelená úsporám** pro rodinné domy v celé ČR a pro pražské bytové domy. Žádosti začne Státní fond životního prostředí ČR přijímat elektronicky od 15. května 2015. Podrobné informace naleznete na internetových stránkách www.novazelenausporam.cz/.

5. Oddělení personální a mzdové evidence

V roce 2014 a pro rok 2015 nenastaly podstatné změny ve výši odvodů daní a placení pojistného.
Na základě změny v legislativě z roku 2014 mohou pracující starobní důchodci v roce 2015 uplatnit slevu na dani. Podmínkou uplatnění slevy je podepsání ´Prohlášení poplatníka´.
Legislativní změna z roku 2014 umožňuje pracujícím starobním důchodcům uplatnit slevu na poplatníka zpětně i za roky 2013 a 2014. Na vyžádání zaměstnancům - pracujícím důchodcům vystavujeme potvrzení o zdanitelných příjmech, které slouží jako podklad a příloha k dodatečnému uplatnění slevy v daňovém přiznání.
Upozornění pro dodatečné uplatnění slevy za rok 2013: V případě, kdy zaměstnanec – pracující důchodce měl za rok 2013 pouze příjem (do 5 000,- Kč měsíčně), který podléhal srážkové dani, nelze v žádném případě již dodatečně slevu na poplatníka uplatnit.

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.

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.

Zákonem č. 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.

Praze dne 10.4.2015

Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva
SBD POKROK