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 2015

1. Ekonomická část

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2015.
Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 8.3.2016.

a) Stav finančních prostředků

Stav fin. prostředků k datu	Stav k 1.1.2015	Stav k 31.12.2015
ČSOB 226365731/0300	1 520 107,04 Kč	1 885 922,20 Kč
Raiffeisenbank 1876805/7950	3 710 405,73 Kč	4 137 633,67 Kč
ČMZRB 7865700104/4300	1 000,80 Kč	1 000,80 Kč
Pokladna	1 384,00 Kč	3 467,00 Kč
Celkem	5 232 897,57 Kč	6 028 023,67 Kč

Bankovní úvěr k datu	Stav k 1.1.2015	Stav k 31.12.2015
Raiffeisenbank 29658834/7950	-9 990 675,34 Kč	-9 990 675,34 Kč

b) Dlouhodobá záloha

Roční tvorba DZ ve výši	1 022 304,00 Kč		
Roční čerpání DZ ve výši	316 677,94 Kč	**Z toho na splátky jistiny úvěru**	0,00 Kč

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

Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2015	
Dlouhodobá záloha	5 964 977,52 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	5 964 977,52 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	281 724,00 Kč	220 361,88 Kč	61 362,12 Kč
Ohřev teplé užitkové vody (TUV)	142 908,00 Kč	159 966,81 Kč	-17 058,81 Kč
Studená voda(SV) pro TUV	54 696,00 Kč	81 871,68 Kč	-27 175,68 Kč
Studená voda (SV)	112 901,00 Kč	140 415,32 Kč	-27 514,32 Kč
Zůstatek energie	592 229,00 Kč	602 615,69 Kč	-10 386,69 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 2015.

Krátkodobé zálohy tvořily v roce 2015 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 31.12.2015	5 454,70 Kč

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	29.819,00	56.419,00
Na topné sezóně	84.772,00	69.891,00
Na platbách za pronájem nebytových prostor	7.733,00	15.404,00
Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)	122.324,00	141.714,00
Z toho jen dluhy (- nedoplatky)	-21.170,00	-21.140,00

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., 08., 11.2015**
- **Vyúčtování záloh za rok 2014 bylo zasláno dne 29. 4. 2015**
- **Úprava předpisu byla provedena k datu**

2. Provozně – technická část

a) technická prohlídka objektu – podklad pro plán oprav
zpracování návrhu plánu oprav na r. 2016

b) Povinné revize a kontroly
kontrola a tlaková zkouška hydrantů
kontrola hasicích přístrojů a požární bezpečnost
revize elektro společných prostor
dotažení Al spojů
kontrola plynoinstalace

c) Průběžně je zajišťován provoz dle požadavků SVJ, zejména
vystavení objednávky na základě požadavku SVJ
kontrola faktur
evidence spotřeby ÚT,TV a SV
evidence spotřeby el.energie společných prostor

3. Obchodní oddělení

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 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.

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 (povětšinou 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 náležitostí 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