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 2016

1. Ekonomická část

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2016.
Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 28.3.2017.

a) Stav finančních prostředků

Stav fin. prostředků k datu	Stav k 1.1.2016	Stav k 31.12.2016
Banka – účet 226365731/0300	1 885 922,2	2 253 933,75
Banka – účet 1976805/7950	4 137 633,67	0,00
Banka – účet	1 000,8	1 000,8
Pokladna	3 647	2 682
Celkem	6 028 023,67	2 254 934,55

Bankovní úvěr k datu	Stav k 1.1.2016	Stav k 31.12.2016
U pen. ústavu	9 990 675,34	0,00
U pen. ústavu	0,00	5 371 596

b) Dlouhodobá záloha

Roční tvorba DZ ve výši	1 022 304		
Roční čerpání DZ ve výši	4 732 473,29	**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	2 254 808,23
Dlouhodobá záloha - další	
Pozemkový fond	
Splátkový kalendář	
Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům	
Dlouhodobá záloha celkem	2 254 808,23

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	283 524	228 155,94	55 368,06
Ohřev teplé užitkové vody (TUV)	146 808	167 150,65	-20 342,65
Studená voda(SV) pro TUV	56 196	84 247,18	-28 051,18
Studená voda (SV)	115 620	146 144,82	-30 524,82
Zůstatek energie	602 148	625 698,59	-23 550,59

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
- Pohotovostní služba SBD
- Roční splátky a úroky účelového úvěru (anuity)
- Úklid
- Pojištění domovního majetku
- Daň z nemovitosti
- 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 31.12.2016	-45 081,7

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	56.419,00	43.667,00
Na topné sezóně	69.891,00	80.182,00
Na platbách za pronájem nebytových prostor	15.404,00	-54757,00
Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)	141.714,00	69.092,00
Z toho jen dluhy (- nedoplatky)	-21.140,00	-61.385,00

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., 08., 11.2016**
- **Vyúčtování záloh za rok 2015 bylo zasláno dne 28.4.2016**
- **Úprava předpisu nebyla provedena.**

2. Provozně – technická část

a) technická prohlídka objektu – podklad pro plán oprav
zpracování návrhu plánu oprav na r. 2017

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

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

3. 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 úhradu 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 nabyla účinnosti novela občanského zákoníku (zákon č. 460/2016 Sb.), který mimo jiné úpravy (např. svéprávnost, 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 nabyla 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.

4. 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.

5. Informace energetika p. Stanislava Amchy o prodeji kotelen a výtopen 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 sparávami 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