SBD POKROK, Kollárova 157/18, 186 00, Praha 8
IČ 00034398, DIČ CZ00034398, zapsáno v OR MS, odd. Dr XCVIII, vl. 53
Tel.: 225 339 246, e-mail: zabojovaj@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 2017

1. Ekonomická část

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrek za rok 2017.
Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 15.3.2018.

a) Stav finančních prostředků

Stav fin. prostředků k datu	Stav k 1.1.2017	Stav k 31.12.2017
Banka – účet 226365731/0300	2 253 933,75	1 979 906,46
Banka – účet 7865700104/4300	1 008,80	1 008,80
Pokladna	2 682,00	4 063,00
Celkem	2 257 616,55	1 984 970,26

Společenství je k 31.12.2017 příjemcem úvěru.

Bankovní úvěr k datu	Stav k 1.1.2017	Stav k 31.12.2017
U pen. ústavu Raiffeisen	5 371 596,00	4 752 785,14

b) Dlouhodobá záloha

Roční tvorba DZ ve výši	1 022 304,00		
Roční čerpání DZ ve výši	1 285 850,65	**Z toho na splátky jistiny úvěru**	618 810,86

Položkové čerpání Dlouhodobé zálohy je uvedeno ve Výkazu domu za rok 2017.

Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2017	
Dlouhodobá záloha	1 991 261,58
Dlouhodobá záloha - další	1 991 261,58
Pozemkový fond	
Splátkový kalendář	
Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům	
Dlouhodobá záloha celkem	

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	285 324,00	182 419,80	102 904,20
Ohřev teplé užitkové vody (TUV)	151 908,00	119 833,51	32 074,49
Studená voda(SV) pro TUV	57 696,00	82 501,86	-24 805,86
Studená voda (SV)	118 314,00	146 983,14	-28 669,14
Zůstatek energie	613 242,00	531 738,31	81 503,69

d) Krátkodobé zálohy

Konkrétní částky předpisů a nákladů krátkodobých záloh je uveden ve Výkazu domu v odstavci položek předpisu nájemného.

Krátkodobé zálohy tvořily v roce 2017 tyto položky:

- Poplatek za správu
- Pohotovostní služba
- Úklid
- Pojištění domovního majetku
- Výahová služba
- TV signál
- Odvoz domovního odpadu
- Elektřina společných prostor
- Odměny statutárních orgánů
- Mzdy pracovníků domu včetně pojištění
- Ostatní náklady (Detail - Ostatní náklady po položkách je uveden ve Výkazu domu)
- Výnosy z nebytových prostorů
- Ostatní výnosy

Zůstatek Krátkodobé zálohy k 31.12.2017	- 67 316,76

Zůstatek za Energie a Krátkodobé zálohy bude předmětem vyúčtování roku 2017 a podkladem pro návrh nového předpisu plateb.

e) Úhrady příspěvku vlastníka a záloh na poskytované služby

Saldo k datu (+ přeplatky; - nedoplatky)	**Stav k 1.1.2017**	**Stav k 31.12.2017**
Na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby	43.667,00	51.365,00
Na topné sezóně	80.182,00	3.334,00
Na platbách za pronájem nebytových prostor	-54757,00	14.404,00
Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)	69.092,00	69.103,00
Z toho jen dluhy (- nedoplatky)	-61.385,00	-7,00

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 08. 2017**
- **Vyúčtování záloh za rok 2016 bylo zasláno dne 26.4.2017**
- **Úprava předpisu nebyla provedena.**

2. Provozně – technická část

a) technická prohlídka objektu – podklad pro plán oprav
zpracování návrhu plánu oprav na r. 2018

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
kontrola faktur
evidence spotřeby ÚT,TV a SV
evidence spotřeby el.energie společných prostor

3. Obchodní oddělení

a) Změna programu schůze

Upozorňujeme, že od 1.1.2014, dle § 253 odst.3, ve spojení s § 1221 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, lze program jednání shromáždění vlastníků jednotek po vyvěšení pozvánky měnit pouze se souhlasem všech členů společenství vlastníků jednotek (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 jednotek.

b) Změna členů statutárního a kontrolního orgánu

V zájmu správné evidence platných členů volených orgánů společenství vlastníků jednotek (dále jen "SVJ") a bytových družstev (dále jen "BD") v interním systému SBD POKROK si vás dovolujeme požádat o oznámení jakékoliv změny členů volených orgánů SVJ a BD (výbor, předseda SVJ, představenstvo BD, kontrolní komise, revizor), jejich funkce a funkčního období.

Pokud se do statutárního či kontrolního orgánu SVJ a BD v průběhu platného funkčního období dovoluje nový člen, běží mu samostatné funkční období.

Upozorňujeme vás, že pokud uplyne funkční období členů statutárního nebo kontrolního orgánu, je nutné provést odpovídající změnu v rejstříku (rejstřík společenství vlastníků jednotek, resp. Obchodní rejstřík), a to i v případě, že nový orgán bude zvolen ve stejném složení. Statutární orgán SVJ a BD nese odpovědnost za správný zápis v rejstříku, který odpovídá skutečnosti, včetně případné škody.

Za účelem zajištění změny v rejstříku a vypracování příslušných dokumentů a návrhu na zápis se můžete obrátit na e-mail: pravni@pokrok.cz nebo machackovah@pokrok.cz; rádi vám pomůžeme.

c) Vkládání roční účetní závěrky do rejstříku

Upozorňujeme vás na povinnost, dle § 66 zákona č. 304/2013 Sb., vkládat roční účetní závěrky do rejstříku. Nesplnění této povinnosti může být penalizováno.

4. Informace organizačně právního oddělení

Dne 25.5.2018 vstoupí v účinnost obecné nařízení o ochraně osobních údajů - **GDPR** (General Data Protection Regulation), které představuje nový právní rámec ochrany osobních údajů v rámci EU. Na tuto změnu se SBD POKROK připravuje a nechává si zpracovat dokumenty od advokátní kanceláře specializující se na problematiku ochrany osobních údajů a rovněž spolupracuje s právníky bytových družstev sdružených v DMS (Družstevní marketingové sdružení), kde v rámci právní komise DMS probíhá výměna zkušeností spojených s přípravou na GDPR.

Správci (společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“), bytové družstvo (dále jen „BD“), atd.) a zpracovatelé osobních údajů budou muset vést **záznamy o činnostech zpracování**. Každý správce a zpracovatel bude povinen na žádost dozorového orgánu mu tyto záznamy zpřístupnit.

Tyto záznamy o činnostech musí obsahovat:

- jméno a kontaktní údaje správce a zpracovatele, včetně jména pověřence pro ochranu osobních údajů, je-li povinnost ho zřídit (SVJ nebude mít pověřence)
- účely zpracování
- popis kategorií subjektů údajů a kategorií osobních údajů
- kategorie příjemců, kterým byly nebo budou údaje zpřístupněny
- informace o mezinárodním předávání osobních údajů
- lhůty pro výmaz jednotlivých kategorií údajů
- popis technických a organizačních opatření

Záznamy o činnostech nahradí dosud známou oznamovací povinnost pro Úřad pro ochranu osobních údajů.

SBD POKROK postupně uzavírá s jednotlivými spravovanými subjekty smlouvu o zpracování osobních údajů. Žádáme spravované subjekty (SVJ a BD), které dosud nemají tuto smlouvu uzavřenu, aby se spojili s Bc. Kateřinou Holou (email: pravni@pokrok.cz nebo tel. 225 339 246) za účelem sjednání termínu podpisu smlouvy o zpracování osobních údajů.

Pod č. 460/2016 Sb. byl publikován zákon, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a další související zákony. Obsahem zákona jsou dílčí změny civilního kodexu a souvisejících předpisů. Mezi nejdůležitějšími je opětovné zavedení předkupního práva spoluvlastníků při prodeji spoluvlastnického podílu na nemovité věci. A dále také zrušení požadavku úpravy názvu spolků a společenství vlastníků jednotek vzniklých před 1.1.2014.

Dne 1.12.2017 vstoupil v účinnost zákon č. 291/2017 Sb., kterým dochází ke změně občanského soudního řádu, zákona o veřejných dražbách a insolvenčního zákona ve prospěch práv vlastníků v bytových domech (SVJ) proti těm vlastníkům jednotek, kteří na úkor ostatních řádně platících vlastníků jednotek nehradí poplatky spojené se správou domu a pozemku, jako jsou např. úklid, odvoz odpadu, vytápění společných prostor, osvětlení společných prostor, příspěvky do fondu oprav, atd. Dle novely budou pohledávky spojené se správou domu a pozemku od 1.12.2017 uhrazovány při prodeji jednotky v rámci insolvence přednostně, a to až do výše **1/10 (10 %) výtěžku prodeje**. Není to sice mnoho, ale alespoň malé vítězství. Původní návrh přitom počítal s přednostním uspokojením SVJ ve výši 25 % z výtěžku prodeje.

Stále je otevřen program PANEL 2013+ na opravy a modernizaci bytových domů (podporuje komplexní opravy a modernizace, které vedou k prodloužení životnosti domu). Program PANEL 2013+ se řídí nařízením vlády č. 468/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Podrobnější informace o programu naleznete na internetových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení www.sfrb.cz. V roce 2017 bylo přijato 72 žádostí za více než 313,2 mil. Kč. Na rok 2018 má tento program schválen rozpočet ve výši 500 mil. Kč.

Dále je otevřen program Ministerstva životního prostředí administrovaný Státním fondem životního prostředí ČR zaměřený na úspory energie a obnovitelné zdroje energie v rodinných a bytových domech – Nová zelená úsporám. Více informací naleznete na www.novazelenausporam.cz.

Dovolujeme si upozornit, že SVJ nemá povinnost zřídit datovou schránku. Pokud ji ale SVJ zřídilo, vztahují se na něj všechny povinnosti vyplývající z provozování datové schránky. SVJ je v takovém případě povinno komunikovat s úřady státní správy, tj. především finančními úřady a 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.

Správce SBD POKROK vyzývá všechna SVJ a BD, která si zřídila svoji datovou schránku, aby tuto skutečnost (pokud tak již v minulých letech neučinila) nahlásila obchodnímu oddělení SBD POKROK na emailovou adresu pravni@pokrok.cz, abychom mohli zajistit vypracovávání a zasílání SVJ určených pro úřady státní správy v předepsaném datovém formátu .xml.

5. Oblast personální evidence a mzdového účetnictví

Pro rok 2018 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 společenství vlastníků jednotek (dále jen "SVJ")

a bytových družstev (dále jen "BD"), budeme požadovat poskytnutí plných mocí doplněných o zmocnění k elektronickému odesílání dokumentů.

Součástí vedení mzdového účetnictví jsou i kontroly ze strany zdravotních pojišťoven a České správy sociálního zabezpečení (dále jen "ČSSZ") 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 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.

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 referátu energií – týká se pouze objektů, které mají plynovod

Toto je informace referátu energií o osobě odpovědné za provoz domovního plynovodu v budovách s nejvyšším provozním tlakem ≤ 5 bar.

Podle článku 8.1.1 normy ČSN EN 1775 má být, počínaje uvedením celého plynovodu nebo jakéhokoliv jeho úseku do provozu (tj. v okamžiku vpuštění plynu do budovy), ustanovena **osoba odpovědná za provoz plynovodu v budovách. Za provoz celého plynovodu nebo jakéhokoliv jeho úseku má být v každém okamžiku odpovědná pouze jedna osoba**. Zavedením odpovědné osoby za provoz domovního plynovodu zákonodárci přikládají velký význam zajišťování péče o bezpečnost a spolehlivost provozu plynovodů v budovách v rámci prevence v ochraně veřejného zájmu.

V případě, že vlastník domovního plynovodu neurčí pracovníka odpovědného za provoz, přejímá tuto odpovědnost statutární orgán společenství vlastníků jednotek a bytových družstev.

Bližší informace k osobě odpovědné za provoz plynovodu s možným návrhem řešení budou objektům předány prostřednictví energetika SBD POKROK.

7. Nabídka služeb SBD POKROK v oblasti pojištění

SBD POKROK má uzavřenou smlouvu s pojišťovacím makléřstvím na zajišťování pojištění majetku a osob. Toto pojišťovací makléřství navrhuje každoročně nejvýhodnější pojistitele, sleduje a předkládá nabídky na rozšíření pojistných rizik a provádí likvidaci pojistných událostí.

a) Pojištění majetku

Nejvýznamnější smlouvou je tzv. Rámcová pojistná smlouva č. 7720154877, uzavřená mezi pojišťovnou Kooperativa pojišťovna, a.s. a třemi bytovými družstvy v rámci Družstevního marketingového sdružení (dále jen "DMS"). SBD POKROK v této smlouvě vystupuje jako tzv. Pojistník a podmínkou pro Pojištěného, tedy pro SVJ nebo BD je, že musí mít s pojistníkem, tj. SBD POKROK uzavřenou příkazní, resp. mandátní smlouvu o výkonu správy.

Jedná se o smlouvu, kterou jsou pojištěny škody v rozsahu: pojištění živelní, pojištění pro případ odcizení, pojištění pro riziko vandalismus, pojištění skla, pojištění strojů, pojištění elektronických zařízení a pojištění odpovědnosti za škodu.

Vzhledem k velikosti pojištěného majetku se pro pojišťovnu Kooperativa pojišťovna, a.s. jedná o významnou pojistnou smlouvu a výše pojistného je bezkonkurenčně nízká.

b) <u>Pojištění odpovědnosti volených orgánů SVJ</u>

SBD POKROK dále prostřednictvím pojišťovacího makléřství sjednává pojištění odpovědnosti statutárního a kontrolního orgánu společenství vlastníků jednotek (dále jen "SVJ"). Tuto pojistnou smlouvu využívá více než polovina SVJ, která jsou spravována SBD POKROK. Jedná se o pojištění odpovědnosti kteréhokoliv člena statutárního orgánu SVJ, včetně člena kontrolní komise, resp. revizora, který v době výkonu své funkce ve voleném orgánu SVJ způsobil z pozice své funkce svým chybným rozhodnutím škodu.

Podmínkou uzavření pojištění odpovědnosti členů statutárního a kontrolního orgánu SVJ je, aby SVJ mělo uzavřenou výše zmíněnou rámcovou pojistnou smlouvu č. 7720154877.

V Praze dne 10.4.2018

Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva
SBD POKROK