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

Společenství vlastníků Hennerova 225/11
Sídlo: Praha 5 – Motol, Hennerova 225/11, PSČ 155 00
zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 9638, IČO: 28498755

Stavební bytové družstvo POKROK, jako správce společných částí domu předkládá

Zprávu o hospodaření společenství, stavu finančních prostředků a činnosti správce za rok 2022

1. Ekonomická část

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2022.
Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 23.03.2023.

a) Stav finančních prostředků

Stav fin. prostředků k datu	Stav k 1.1.2022	Stav k 31.12.2022
ČSOB – 226365731/0300	798.290,65	931.338,15
ČMZRB – 7865700104/4300	28.422,50	28.422,50
Pokladna	4.447,00	675,00
Celkem	831.160,15	960.435,65

Společenství je k 31.12.2022 příjemcem bankovního úvěru.

Bankovní úvěr k datu	Stav k 1.1.2022	Stav k 31.12.2022
RSTS – 163914035/7950	2.190.505,29	1.538.065,73

b) Dlouhodobá záloha

Roční tvorba DZ ve výši	801.840,00		
Roční čerpání DZ ve výši	673.622,45	**Z toho na splátky jistiny úvěru**	652.439,56

Položkové čerpání Dlouhodobé zálohy je uvedeno ve Výkazu domu za rok 2022.

Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2022	
Dlouhodobá záloha	1.004.439,78
Dlouhodobá záloha - další	0,00
Pozemkový fond	0,00
Splátkový kalendář	0,00
Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům	0,00
Dlouhodobá záloha celkem	1.004.439,78

Uvedený stav „Dlouhodobé zálohy celkem“ je kompletní účetní stav Dlouhodobé zálohy, který zohledňuje i zůstatky případných splátkových kalendářů a vyplacených záloh na opravy dodavatelům. Pro plánování čerpání Dlouhodobé zálohy v dalším období je nutné zohlednit potřebu finančních prostředků na úhradu těchto závazků.

c) Informace k vyúčtování služeb za rok 2022

Konkrétní částky předpisů a nákladů pro vyúčtování za rok 2022 jsou uvedeny v příloze této Zprávy.

V souladu s platnou legislativou je použita metodika **vyúčtování skutečně uhrazených předepsaných záloh**. Dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, obsahuje tiskopis vyúčtování pouze čisté vyúčtování předepsaných zálohových poplatků za rok 2022.

Přeplatky z vyúčtování za rok 2022 budou vyplaceny po uplynutí lhůty pro reklamace, v termínu sjednaném v příkazní/mandátní smlouvě.

Finanční vypořádání přeplatků z vyúčtování bude provedeno následovně:

- přeplatek bude zaslán plátcům, kteří nahlásili účet pro účely vrácení přeplatku
- plátci, kteří bankovní účet pro účely vracení přeplatků dosud nenahlásili, a týká se to i plátců, kteří platí prostřednictvím SIPO, budou v tiskopisu vyúčtování vyzváni k jeho doplnění

Zákonný termín pro úhradu nedoplatků je do 31.8.2023. Upozorňujeme, že žádné **nedoplatky nelze inkasovat** přímo z účtů uživatelů.

Předání vyúčtování jednotlivým uživatelům bude provedeno způsobem uvedeným v příkazní/mandátní smlouvě. Obdobně k **finančnímu vypořádání** dojde v termínu sjednaném v příkazní/mandátní smlouvě. Není-li termín ve smlouvě sjednán, budeme postupovat dle ust. § 7 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, anebo dle písemných instrukcí statutárního orgánu SVJ/BD.

Členům statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek (dále jen “SVJ“) a bytových družstev (dále jen “BD“) bude předáno souhrnné vyúčtování služeb za rok 2022 za celý dům, včetně souhrnného rozúčtování tepla a vody zpracovatelskou firmou.

Zápočtový list – finanční vypořádání:

Zápočtový list je vyhotoven a odeslán pouze uživatelům, kteří nemají řádně uhrazené předepsané zálohy na svém účtu. Uživatel, který hradí včas předepsané platby ve správné výši, zápočtový list neobdrží.

Zápočtový list obsahuje výsledek vyúčtování upravený o dluhy a přeplatky na saldech (účtech) jednotlivých bytů takto:

a) započítány jsou přeplatky evidované na saldech bytů k 31.12.2022

b) započítány jsou dluhy evidované na saldech bytů k 31.5.2023

Rozdělené vyúčtování při změně vlastníka jednotky

Upozorňujeme, že dle ustanovení § 1186, odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, **nevzniká při převodu vlastnického práva k jednotce (bytu) povinnost osoby odpovědné za správu domu (společenství vlastníků) vypořádat (původním i novým vlastníkům bytu) příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu.**

Protože se úprava § 1186 odst. 2 na základě novely občanského zákoníku, provedené zákonem č. 163/2020 Sb., spočívající v neprovádění vypořádání z důvodu převodu vlastnictví jednotky, rozšířila i na služby, společenství vlastníků, resp. jím pověřený správce, v případě změny vlastnictví jednotky nemá povinnost s původním vlastníkem jednotky nic vypořádávat, a tedy mu ani nic vyúčtovávat.

Dluh z vyúčtování, tedy vypočtený náklad na služby v daném období, převyšující zálohy, nebo naopak náklad nižší než uhrazené zálohy, určený k zaplacení, vznikne až po konci zúčtovacího období, a **bude vyúčtován aktuálnímu vlastníkovi jednotky**. Vyúčtování služeb (stejně jako předpis záloh) za celé zúčtovací období je dle výše uvedeného novelizovaného ustanovení občanského zákoníku proto **zasíláno vždy tomu vlastníku jednotky, který je vlastníkem v době vystavení vyúčtování.**

V případě, že bude nový vlastník trvat na rozděleném vyúčtování, bude na základě vyplněných formulářů (žádosti a protokolu) a zaplacení poplatku dle platného ceníku zpracováno rozdělené vyúčtování a pak **předáno novému vlastníkovi jednotky. Výsledek vyúčtování původního**

vlastníka bude převeden na nového vlastníka.

UPOZORNĚNÍ: SBD POKROK, jako osoba pověřená správou domu na základě příkazní smlouvy, finanční vypořádání mezi původním vlastníkem a novým vlastníkem jednotky nezajišťuje. **Finanční vypořádání z rozděleného vyúčtování mezi převodcem a nabyvatelem závisí pouze na vzájemné dohodě mezi původním a novým vlastníkem jednotky.**

d) Úhrady příspěvku vlastníka a záloh na poskytované služby

Saldo bytů i nebytových prostor (+ přeplatky; - nedoplatky)	Stav k 1.1.2022	Stav k 31.12.2022
na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby	46137,00	36541,00
na vyúčtování	-17516,00	-83184,00
na platbách za pronájem nebytových prostor	-68020,00	-70360,00
Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)	-39399,00	-117003,00
z toho jen dluhy (- nedoplatky)	-111032,00	-162541,00

- **Upomínky na zaplacení dlužných částek byly zaslány v 10/2022.**
- **Vyúčtování záloh za rok 2021 bylo zasláno dne 25.4.2022.**
- **Úprava předpisu byla provedena k datu 1.7.2022.**

e) Internetový portál SBD POKROK – INFO24

Žádáme členy statutárních orgánů SVJ/BD o součinnost při informování jednotlivých vlastníků/členů družstva o možnosti využívání služby INFO24.

INFO24 - služba určená pro uživatele bytových jednotek: umožňuje zobrazení aktuálního předpisu příspěvku vlastníka nebo nájemného po jednotlivých položkách **a generaci QR kódu pro snadnější úhradu**, kontrolu evidovaných úhrad předpisu v systému SBD POKROK, výsledky vyúčtování včetně archivu předchozích let, náhled salda prostoru, pasport užívané jednotky a kontakty na zástupce statutárního orgánu SVJ/BD.

INFO24 - služba určená výhradně pro členy statutárního orgánu SVJ/BD: umožňuje zobrazení aktuálního předpisu celého objektu v detailu na položky jednotlivých prostor, vyúčtování domu, celkové saldo domu s možností zobrazení detailu pohledávky na každém prostoru, elektronická verze výkazu domu včetně archivu, přehled bankovních výpisů **včetně elektronické verze evidovaných faktur**. Rovněž je možné vybrat jakýkoliv prostor v objektu a zobrazit všechny údaje, které má k dispozici jeho uživatel přihlášený do služby INFO24.

Instrukce pro přihlášení včetně formuláře se žádostí o zřízení přístupu do služby INFO24 jsou k dispozici na webových stránkách SBD POKROK - https://www.pokrok.cz/pro-klienty/#o-info24

2. Provozně – technická část

a) Technická prohlídka objektu – podklad pro plán oprav

- zpracování návrhu plánu oprav na r. 2023

b) Povinné revize a kontroly:

- kontrola a tlaková zkouška hydrantů
- kontrola hasicích přístrojů a požární bezpečnost
- kontrola plynu

c) Průběžně je zajišťován provoz dle požadavků SVJ, zejména:

- vystavení objednávky na základě požadavku SVJ
- zpracování SoD na základě požadavku SVJ
- kontrola faktur
- evidence spotřeby ÚT,TV a SV
- evidence spotřeby el. energie společných prostor

3. Obchodní oddělení

a) Povinnost zakládání ročních účetních závěrek do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek má na základě novely zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, provedené zákonem č. 221/2015 Sb., povinnost zveřejnit roční účetní závěrku uložením do Sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek - v Praze vedeného Městským soudem. Tato povinnost se vztahuje na roční účetní závěrky za účetní období, které započalo už v roce 2014. Každou účetní závěrku je potřeba do Sbírky listin vložit vždy nejpozději do 12 měsíců od rozvahového dne zveřejňované účetní závěrky bez ohledu na to, zda byla schválena či nikoli. Za nesplnění této povinnosti hrozí pořádková pokuta až do výše 100.000,-Kč.

Možnosti uložení účetní závěrky do sbírky listin:

- datovou schránkou,
- na elektronickou adresu soudu (e-mailem),
- prostřednictvím online podání do Sbírky listin dostupného přes https://or.justice.cz/ias/ui/podani
- webovou aplikací ePodatelna,
- na technických nosičích dat CD-R, CD-RW, DVD-R, DVD+R, DVD-RW, DVD+RW.

b) Povinnost zakládání stanov do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek

Připomínáme, že dle ust. § 66 písm. a) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů, v platném znění, je potřeba po každé, i dílčí změně stanov, které byly schváleny shromážděním vlastníků, vložit do Sbírky listin Městského soudu v Praze vždy platné **úplné znění stanov**.

c) Funkční období volených orgánů

Upozorňujeme vás, že pokud uplyne funkční období členů výboru, resp. předsedy SVJ, členů kontrolní komise, resp. revizora společenství vlastníků jednotek, je nutné provést změnu v rejstříku společenství vlastníků jednotek. To platí i pro případ, že nový statutární či kontrolní orgán bude zvolen ve stávajícím složení a rovněž pro případ, že došlo ke změně jen u některých stávajících členů volených orgánů (funkce, jméno, adresa, odstoupení). V případě zájmu Vám s vypracováním odpovídajících dokumentů a se zápisem v příslušném rejstříku pomůžeme; kontaktujte organizačně právní oddělení (e-mail: pravni@pokrok.cz nebo tel. 225 339 246). Jedná se o činnost nad rámec příkazní/mandátní smlouvy, která je zpoplatněna.

d) Změna programu shromáždění

Upozorňujeme, že od 1. 1. 2014, dle § 253 odst. 3, ve spojení s § 1221 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, 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.

4. Informace organizačně právního oddělení

a) Občanský zákoník

Dne 1.7.2020 nabyl účinnost zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Tato novela přináší především mnohá zjednodušení a konkretizaci některých pravidel v oblasti bytového spoluvlastnictví a nájmu bytu, zejména tato:

- zrušení předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu na nemovité věci
- zjednodušení změny prohlášení vlastníka (§ 1169 občanského zákoníku)
- zavedení oznamovací povinnosti vlastníka jednotky hlásit SVJ stavební úpravy v jednotce a další skutečnosti dle § 1182 občanského zákoníku
- zpřesnění úpravy přechodu dluhů v případě prodeje jednotky (§ 1186 občanského zákoníku)
- zjednodušení tzv. nuceného prodeje jednotky vlastníka, který neplní své povinnosti v § 1184 občanského zákoníku
- **nově se v § 1210 zavádí institut „náhradního shromáždění“, který však musí být zakotven ve stanovách SVJ**. V rámci náhradního shromáždění SVJ se snižuje usnášeníschopnost na 40% účast, počítáno ze všech vlastníků jednotek

Od 1.1.2021 platí pro všechny právnické osoby včetně SVJ povinnost dle § 158a občanského zákoníku uchovávat po celou dobu existence SVJ zápisy z jednání nejvyššího orgánu SVJ ve všemi přílohami. Pokud je rozhodováno mimo zasedání (per rollam) platí povinnost uchovávat po celou dobu existence právnické osoby všechny dokumenty související s rozhodováním „per rollam“ (tzn. všechny hlasovací archy atd.).

b) Evidence skutečných majitelů

Evidenci skutečných majitelů upravuje zákon č. 37/2021 Sb., na základě kterého je vedena evidence skutečných majitelů a některá práva a povinnosti vznikající v souvislosti se zjišťováním skutečného majitele a zápisem údajů o něm do evidence skutečných majitelů. Novelou – zákonem č. 245/2022 Sb., došlo k úpravě, změně definice skutečného majitele - je ním každá fyzická osoba, která v konečném důsledku vlastní nebo kontroluje právnickou osobu nebo právní uspořádání. Tato novela nabyla účinnosti dnem 1.10.2022 a od tohoto data do evidence skutečných majitelů se jako skutečný majitel u společenství vlastníků jednotek automaticky propíše fyzická osoba, která byla zapsána v rámci zápisu do veřejného rejstříku jako člen jeho statutárního orgánu nebo osoba v obdobném postavení nebo osoba zastupující právnickou osobu v tomto orgánu. Při změně statutárního orgánu se tedy podává pouze návrh na zápis změn do rejstříku SVJ vedeného Městským soudem v Praze, **návrh na zápis změn skutečného majitele se již nepodává**.

c) Dotace

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 podpory investic www.sfpi.cz.

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. **Část nákladů na vybudování fotovoltaiky** na bytových domech lze také pokrýt v rámci dotace Nová zelená úsporám.

d) Datová schránka

Novela (zákon č. 261/2021 Sb.) zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, s účinností od **1. ledna 2023** zavádí povinnost mít datovou schránku nově i pro společenství vlastníků jednotek. Do 31. března 2023 mělo, dle novely, ministerstvo vnitra zřídit datovou schránku právnické osobě, která k 1. lednu 2023 existuje a je zapsána v základním registru právnických osob, podnikajících fyzických osob a orgánů veřejné moci a nemá zřízenu datovou schránku právnické osoby. Zřízení datové schránky je zdarma.

Novela přináší také zásadní změnu ve stanovení termínu doručení úředních dokumentů. Tím se stane okamžik, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má oprávnění k přístupu k danému dokumentu. Termín doručení však nikdy nepřesáhne 10 dnů. Pokud se oprávněná osoba nepřihlásí do deseti dnů od dne dodání dokumentu do datové schránky, bude dokument považovaný za doručený.
Zpráva z datové schránky je postavena na roveň doporučené zásilky.

Po zřízení datové schránky má již SVJ povinnost se správními orgány, zejména FÚ komunikovat prostřednictvím datové schránky. Upozorňujeme, že daňové přiznání je pak nutné FÚ zasílat v předepsaném datovém formátu.xml.

Správce SBD POKROK nabízí pro spravované SVJ službu správu a zajištění obsluhy datové schránky.

Jedná se o činnost nad rámec příkazní/mandátní smlouvy, která je zpoplatněna. V případě zájmu, prosím, kontaktujte organizačně právní oddělení (e-mail: pravni@pokrok.cz). Na tuto službu je uzavírána smlouva o zajištění obsluhy datové schránky.

5. Informace referátu energií

a) Začala platit novela zákona o službách. Mění se definice měřidla a odkládá se účinnost některých opatření

V návaznosti na směrnici Evropského parlamentu a rady 2012/27/EU o energetické účinnosti, byla schválena novela zákona č. 67/2013 Sb., o službách. Tato novela zákona č. 424/2022 Sb., začala částečně platit od 1.1.2023. V opačném případě by Česká republika byla nucena platit sankce za nedodržení transpozice evropské směrnice. Účinnost klíčových změn týkajících se rozúčtování spotřeby tepla a vody v bytových domech, včetně předávání informací o měsíčních odečtech spotřeb z měřičů, je posunuta na 1. leden 2024.

b) Změna definice měřidla

V rámci pozměňovacích návrhů byla upravena definice dálkově odečitatelných měřidel. Dálkově odečitatelným měřidlem je nově takové měřidlo, které samo nebo prostřednictvím komunikačního uzlu umožňuje odečet na vzdálenost větší než 250 metrů. Díky této změně definice měřidla, nejsou všechna SVJ povinna instalovat přístroje s dosahem nad 250 metrů. Účinnost je odložena od ledna 2024 do konce roku 2026. Povinnost poskytování měsíčních odečtů se tak od příštího roku vztahuje pouze na objekty, kde jsou již nainstalované měřiče a indikátory, které dokáží samostatně komunikovat na vzdálenost větší než 250 metrů, nebo na objekty, kde jsou již instalované sběrné komunikační uzly.

Zjednodušený přehled termínů vztahující se k měřidlům:

- od 1.1.2022 – všechna nově instalovaná měřidla musí umožňovat dálkový odečet
- od 1.1.2023 – odklad účinnosti zákona o službách (předávání měsíčních odečtů)
- od 1.1.2024 – povinnost poskytovat měsíční odečty v domech, kde jsou odečty staženy do sběrnic (měřiče s dosahem nad 250 m)
- od 1.1.2027 – povinnost poskytovat měsíční odečty z měřičů bude platit pro všechny bytové domy

c) Lex OZE 1

Novela energetického zákona, označovaná jako „Lex OZE I“, má za cíl usnadnit instalaci obnovitelných zdrojů energie. Pro bytové domy novela přináší zjednodušení podmínek pro výstavbu fotovoltaických elektráren. V rámci novely došlo ke zvýšení limitu, pro který není nutné vyřizovat stavební povolení a licenci pro střešní solární elektrárny z původních 10 kWp na 50 kWp. To umožňuje bytovým domům instalovat si na své střechy solární panely a využít fotovoltaiku i pro obyvatele domu.

Na novelu má navázat další změna energetického zákona Lex OZE 2, která by měla umožnit sdílení elektřiny ve formě takzvané komunitní energetiky. Představa legislativců je taková, že například obecní úřad vyrábějící elektřinu ze solárních panelů na své střeše bude moci tuto energii posílat přilehlé školce, chalupáři si budou vyrábět elektřinu pro své byty ve městech, soused bude odebírat od souseda atd..

d) Změny jednotky v účtování spotřeb tepelné energie z GJ na kWh

Dodavatelé tepla Pražská teplárenská a Veolie Energie Praha, přistoupili od 1.1.2023 ke změně jednotky pro fakturaci tepla. Nově ve fakturách uvádějí spotřebu v kWh namísto původní spotřeby v GJ. Důvodem změny má být snazší orientace ve vyúčtování spotřeb tepelné energie a možnost srovnání spotřeb s cenami dodavatelů elektřiny a plynu, neboť tyto komodity jsou uváděny v Kč/kWh.
V praxi bude tato změna spíše zátěží, neboť veškeré předchozí spotřeby tepla včetně sjednávání množství tepla v rámci odběrových diagramů, byly vždy uváděny v GJ, nikoliv v kWh.

e) Aktualizace smluv na dodávku vody a odvádění odpadních vod

Poslední možnost k aktualizaci původních smluv na dodávku vody, dle požadavků novely zákona č. 275/2013 Sb., čl. II odst. 5, je stanovena nejpozději do 31.12.2023. Stávající smlouvy je nutné doplnit o povinné parametry jako jsou: předpokládané množství dodávané pitné vody, tlak v místě napojení vodovodní přípojky na vodovod, limity možného znečištění vypouštěných vod, upřesnění vlastníka

a provozovatele vodovodu a kanalizace, označení vlastníka přípojky a připojené stavby nebo pozemku, počet trvale napojených osob. Odběrná místa u nichž nedojde ve stanovené lhůtě k aktualizaci smluv, budou vystavena možnosti přerušení dodávky vody.

6. Oblast personální evidence a mzdového účetnictví

Pro rok 2022 nenastaly podstatné změny ve výši odvodů daní a placení pojistného.

Přešli jsme na elektronická odesílání hlášení České správě sociálního zabezpečení 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.

Od 1.1.2023 mají SVJ a BD povinnost mít zřízenou datovou schránku. Proto daňová přiznání za rok 2022 musí SVJ a BD odeslat na Finanční úřad prostřednictvím datové schránky.

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 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 zaměstnanců zaměstnaných na základě dohod o provedení práce nebo dohod o pracovní činnosti se provádí pravidelná pracovnělékařská prohlídka u poskytovatele pracovně-lékařských služeb vždy po uplynutí trvání dvou (2) let pracovněprávního vztahu zaměstnance k zaměstnavateli nebo pokud součet jednotlivých dob trvání pracovněprávního vztahu na základě jednotlivých dohod přesáhne 2 roky. Vstupní pracovnělékařská prohlídka se nevyžaduje, lze ji doporučit.

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.

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. 7720154977, uzavřená mezi pojišťovnou Kooperativa, 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.

V průběhu roku 2022 avizovalo pojišťovací makléřství požadavek pojistníka Kooperativa pojišťovna, a.s. v důsledku vývoje trhu stavebnictví, nárůstu cen technologií, růstu cen stavebních materiálů i cen práce na **nutnost aktualizace pojistných částek budov a staveb** u objektů pojištěných pod tzv. Rámcovou pojistnou smlouvou SBD POKROK tak, aby odpovídaly skutečným nákladům na výstavbu po pojistné události. Výborům SVJ, kde v průběhu roku 2022 nebyla pojistná částka domu a příslušné pojistné dosud navýšeno, zašleme v průběhu prvního pololetí roku 2023 návrh s doporučením na

úpravu pojistné částky. Upozorňujeme, že v případě, že by k navýšení pojistného nedošlo a tedy pojistná částka by neodpovídala pojistné hodnotě, docházelo by k podpojištění majetku a v případě pojistné události by pojišťovna mohla krátit pojistné plnění.

Agendu evidence objektů pojištěných pod tzv. Rámcovou pojistnou smlouvou, evidenci pojistných částek, pojistného a rozsahu pojištění, včetně pojištění odpovědnosti statutárních orgánů spravuje sekretariát ekonomické náměstkyně SBD POKROK (Monika Vojtěchovská, e-mail: vojtechovskam@pokrok.cz)

Hlášení pojistné události s žádostí o náhradu škody je nutné podávat prostřednictvím techniků příslušné OBS, případně prostřednictvím sekretariátu provozně technického náměstka SBD POKROK (Dana Nováková, e-mail: novakovad@pokrok.cz).

b) Pojištění odpovědnosti volených orgánů SVJ

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. 7720154977.

c) Pojištění odpovědnosti volených orgánů SVJ – zproštění daňové povinnosti

Vedení SBD POKROK si vyžádalo od daňového poradce stanovisko k povinnosti členů statutárního orgánu a kontrolní komise SVJ (dále jen "volené orgány SVJ") danit podíl na pojistném, které je placeno společenstvím za jejich pojištění odpovědnosti.

Stanovisko daňového poradce je takové, že se nejedná o osobní závazek jednotlivých členů volených orgánů SVJ. V potvrzení o pojištění je uvedeno, že pojištěným je každý, kdo je nebo bude členem voleného orgánu SVJ. Na tuto situaci plně dopadá znění KOOV č. 847/24.01.01 (Koordinační výbor Komory daňových poradců), které v podstatě za nepeněžitý příjem považuje pouze takové plnění, kdy pojistnou smlouvu uzavře sám člen statutárního orgánu nebo kontrolní komise a příslušná organizace za něj toto pojištění uhradí. V tomto případě jde o ochranu dané organizace.

Vzhledem k tomu, že příslušný KOOV nebyl zrušen ani překonán jiným, lze se ho dovolávat. Z toho důvodu se tedy pojištění odpovědnosti členů volených orgánů SVJ zaplacené společenstvím **nepovažuje za zdanitelný příjem**.

V Praze dne 5.4.2023

JUDr. Bc. Jitka Vepřková Zábojová

předsedkyně představenstva