**SBD POKROK, Kollárova 157/18, 186 00, Praha 8**
IČO 00034398, DIČ CZ00034398, zapsáno v OR MS, odd. Dr XCVIII, vl. 53
Tel.: 225 339 200, e-mail: obchodni@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 2023

## 1. Ekonomická část

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2023.
Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 09.03.2024.

### a) daňové přiznání a platba daně za rok 2023

| | |
|---|---|
| **Společenství vznikla povinnost podat DPPO** | Ano |
| **Společenství vznikla daňová povinnost** | Ne |
| **Výše daně** | 0,- Kč |
| **Společenstvi vznikla povinnost platit zálohy na daň z příjmů v následujícím roce** | Ne |
| **Výše záloh – pololetní/čtvrtletní** | 0,- Kč |

Pokud společenství vznikla povinnost podat DPPO, správce zajišťuje zpracování a předání daňového přiznání statutárnímu orgánu SVJ s upozorněním na povinnost podat daňové přiznání v zákonné lhůtě na příslušný finanční úřad prostřednictvím datové schránky společenství.

### b) Stav finančních prostředků

| **Stav fin. prostředků k datu** | **Stav k 1.1.2023** | **Stav k 31.12.2023** |
|---|---|---|
| **ČSOB – běžný účet** | 931.338,15 | 1.490.610,73 |
| **Národní rozvojová banka – běžný účet** | 28.422,50 | 28.422,50 |
| **Pokladna** | 675,00 | 717,00 |
| **Celkem** | 960.435,65 | 1.519.750,23 |

Společenství je k 31.12. 2023 příjemcem bankovního úvěru.

| **Bankovní úvěr k datu** | **Stav k 1.1.2023** | **Stav k 31.12.2023** |
|---|---|---|
| **Raiffeisen stavební spořitelna** | 1.538.065,73 | 882.902,29 |

| | |
|---|---|
| **Přijaté dotace v roce 2023 – Státní fond životního prostředí ČR** | 470.400,00 |

### c) Majetek společenství

Společenství v roce 2023 pořídilo majetek v celkové výši 0,- Kč.

Společenství v roce 2023 vyřadilo majetek v celkové výši 0,- Kč.

**d) Dlouhodobá záloha**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Roční tvorba DZ ve výši** | 887.134,00 | | |
| **Roční čerpání DZ ve výši** | 491.783,90* | **Z toho na splátky jistiny úvěru** | 655.193,44 |

* čerpaná dotace od SFŽP ČR byla zaúčtována jako snížení čerpání dlouhodobé zálohy, tzn. proto je nižší částka ročního čerpání DZ než jsou splátky jistiny úvěru.
Položkové čerpání Dlouhodobé zálohy je uvedeno ve Výkazu domu za rok 2023.

| **Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2023** | |
|---|---|
| **Dlouhodobá záloha** | 1.399.789,88 |
| **Dlouhodobá záloha - další** | 0,00 |
| **Pozemkový fond** | 0,00 |
| **Splátkový kalendář** | 0,00 |
| **Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům** | 0,00 |
| **Dlouhodobá záloha celkem** | 1.399.789,88 |

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.

**e) Informace k vyúčtování služeb za rok 2023**

Konkrétní částky předpisů a nákladů pro vyúčtování za rok 2023 jsou uvedeny v příloze této Zprávy.
V souladu s platnou legislativou je použita metodika vyúčtování předepsaných a 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 2023.

**Přeplatky z vyúčtování** za rok 2023 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 31.8.2024**. Upozorňujeme, že nedoplatky týkající se vyúčtování není možné ze strany SBD POKROK 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.

Upozorňujeme na ust. § 7, odst. 3 d) poslední dvě věty: „Vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku. Splatnost nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku.“

Členům statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek (dále jen “SVJ“) a bytových družstev (dále jen “BD“) bude předáno souhrnné vyúčtování služeb za rok 2023 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 31.12.2023

b) započítány jsou dluhy evidované na saldech bytů k 31.5.2024

**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.**

**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.**

**f) <u>Úhrady příspěvku vlastníka a záloh na poskytované služby</u>**

| **Saldo bytů i nebytových prostor (+ přeplatky; - nedoplatky)** | **Stav k 1.1.2023** | **Stav k 31.12.2023** |
|---|---|---|
| **na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby** | 36541,00 | 19757,00 |
| **na vyúčtování** | -83184,00 | -9339,00 |
| **na platbách za pronájem nebytových prostor** | -70360,00 | -9500,00 |
| **Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)** | -117003,00 | 918,00 |
| **z toho jen dluhy (- nedoplatky)** | -162541,00 | -34119,00 |

- **Upomínky na zaplacení dlužných částek byly zaslány 10/2023**
- **Vyúčtování záloh za rok 2022 bylo zasláno dne 14.4.2023**
- **Úprava předpisu byla provedena k datu 1.2.2023.**

**g) <u>Odesílání dokumentů</u>**

**Doporučené dopisy**

Od roku 2024 využíváme rozšíření služby „Doporučený dopis“ České pošty, o možnost přímého vhození doporučené zásilky do poštovní schránky v případě nezastižení adresáta. Tedy, pokud nebude uživatel bytu při doručení dopisu přítomen, bude zásilka vhozena do jeho poštovní schránky. Tato služba usnadní předávání dokumentů, které je potřeba doručit s doložením zaslání, pro případné soudní spory. Obálky této služby budou označeny nápisem „ NEUKLÁDAT, VHODIT DO SCHRÁNKY“. Tato poštovní služba je již v ceně doporučeného dopisu. Žádáme členy výboru SVJ o kontrolu poštovních schránek a opatření příslušnými jmény všech uživatelů jednotek tak, aby nedocházelo k vrácení obálek správci s označením "ADRESÁT NEZNÁMÝ". Žádáme Vás o poskytnutí těchto informací všem uživatelům jednotek v objektu.

**Odesílání předpisů, vyúčtování a zápočtových listů emailem**

Od roku 2025 plánujeme možnost odesílání výše uvedených dokumentů na e-mailové adresy uživatelů. Pro využití této varianty doručování je nutný souhlas jednotlivých uživatelů s uvedením platné e-mailové adresy. Bližší informace o podmínkách zřízení této formy komunikace a formě předání souhlasu jsou vedeny v části 4 s názvem „Informace organizačně právního oddělení“, která je součástí této zprávy.

**Odesílání do datové schránky vlastníků**

Odesílání do datové schránky vlastníků je možné jen v případě, že vlastník předá správci - SBD POKROK souhlas se zasíláním písemností do jeho Datové schránky. Je však zapotřebí i souhlas statutárního orgánu objektu, protože tato služba je zpoplatněna Českou poštou, a správce bude náklad za rozeslání přeúčtovávat SVJ.

## 2. Provozně – technická část

### a) Povinné revize a kontroly:

kontrola a tlaková zkouška hydrantů, kontrola hasicích přístrojů, preventivní požární prohlídka
revize plynoinstalace

### b) Objednávky, smlouvy o dílo

na základě požadavku SVJ vystavovány objednávky

### c) Různé

6/2023 – provedení technické prohlídky objektu
9/2023 - zpracování podkladu plánu oprav pro rok 2024
evidence spotřeby odběrných míst SV v programu INTEGRI, kontrola spotřeb pro vyúčtování
evidence povinných revizí a jejich zajištění u dodavatelů
další spolupráce dle požadavku SVJ

## 3. Obchodní oddělení

Obchodní oddělení se dle svého názvu zabývá zejména obchodní činnosti SBD POKROK související s akvizicemi. Do činnosti obchodního oddělení však spadá i řešení komunikačních a případně i jiných problémů při správě bytových družstev a SVJ, které přímo nespadají do kompetencí ostatních oddělení. Budete-li mít podnět či problém k řešení, kterým by správa vašeho SVJ/BD mohla být zkvalitněna, neváhejte se na nás obrátit na obchodni@pokrok.cz.

**Internetový portál SBD POKROK – INFO24**

Pro naše klienty provozujeme internetovou službu INFO24, kde lze nalézt informace o svých bytových a nebytových jednotkách a členové statutárních orgánů informace o jejich domě.

Uživatelé bytů – vlastníci či členové družstva získají aktuální údaje o předpisu nájemného, o příspěvku vlastníka bytové jednotky, výsledku ročního vyúčtování, přehled všech evidovaných úhrad, stav pohledávek, celkový pasport bytu nebo evidenční údaje související s vaší bytovou jednotkou.

Členové statutárních orgánů SVJ a bytových družstev mohou prohlížet vývoj salda objektu i s detailem o jednotlivých bytech a typu pohledávek, bankovní výpisy a výkaz domu za uzavřené účetní období v elektronické formě.

Služba se neustále vyvíjí, a tak v ní postupně přibývají další užitečné funkce. Připravujeme v následujících letech spuštění aplikace pro operační systémy Android a iOS.

Abyste mohli využívat službu INFO24, je třeba vyplnit žádost o registraci a zaslání přístupových údajů do této služby a doručit ji naskenovanou na emailovou adresu: info24@pokrok.cz.
Do e-mailu, který uvedete v žádosti, Vám pak pošleme přístupové údaje.
Žádáme členy statutárních orgánů SVJ/BD o součinnost při informování jednotlivých vlastníků/členů družstva o možnosti využívání služby INFO24. V příloze Vám zasíláme formulář žádosti o přístup obsahující informace, který můžete použít pro informování svých členů.

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

## 4. Informace organizačně právního oddělení

### a) Právní úpravy související s oblastí bytového spoluvlastnictví a fungováním orgánu společenství vlastníků a bytových družstev

- Tak jak již bylo uvedeno ve zprávě správce za rok 2022 přinesla novela občanského zákoníku účinná od

1. 7. 2020 řadu zjednodušení v oblasti bytového spoluvlastnictví a nájmu bytu a stejně tak i ve fungování společenství. Mimo již v minulosti uvedené upozorňujeme na následující:
- úprava výlučných kompetencí shromáždění v souladu s §1208 občanského zákoníku (např. není třeba již schvalovat výši záloh shromážděním – pouze druh služeb a způsob rozúčtování na jednotky; shromáždění již nerozhoduje o změně účelu užívání domu nebo bytu apod.); pro úpravu je třeba změna stanov společenství

- Připomínáme že, do rejstříku společenství je nutné zapisovat krom aktuálně zvolených členů statutárního orgánu i zvolené členy kontrolních orgánů – revizora či členy kontrolní komise. Tato povinnost, která je společenstvím vlastníků často opomíjena, **je dána zákonem č. 304/2013 Sb.,** o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů, v platném znění.

- O doplnění bodu programu zasedání shromáždění mohou požádat vlastníci (ti co mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva) v souladu s ust. § 1207 odst. 3 občanského zákoníku, a to před rozesláním pozvánek svolavatelem a za předpokladu, že k bodu programu dodají návrh usnesení nebo zařazení bodu bude odůvodněno.

**b) <u>Možná změna způsobu doručování písemností</u>**

SBD POKROK nabízí možnost doručování závazných dokumentů vlastníkům – předpisů záloh, vyúčtování apod. na e-mailové adresy vlastníků, popř. do datových schránek fyzických osob – vlastníků, a to od roku 2025 za předpokladu, že tento způsob doručování bude mít společenství umožněno a ošetřeno **ve stanovách společenství**. A dále je pro soudní vymahatelnost nezbytné, aby byly e-mailové adresy či datové schránky předány statutárnímu orgánu, popř. správci s jednoznačným souhlasem vlastníka (např. formulář se souhlasným stanoviskem).
Doručování do datových schránek, mimo orgány státní moci, je Českou poštou zpoplatněno, a je tedy třeba mít při odesílání dostatečný kredit.
Ke schválení úpravy stanov není nutná přítomnost notáře. V případě zájmu o úpravy stanov, prosím, kontaktujte organizačně právní oddělení (e-mail: pravni@pokrok.cz)

**c) <u>Dotace</u>**

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 2023+.** Společenství vlastníků jednotek a bytová družstva mohou požádat o dotaci v podprogramu Nová zelená úsporám programu HOUSEnerg Modernizačního fondu. Více informací naleznete na www.novazelenausporam.cz. Oblastí podpory jsou zateplení, zdroje energie (včetně fotovoltaiky), zelené střechy, dešťová voda a ekomobility (výstavba dobíjecích stanic v bytových domech). Nová zelená úsporám obsahuje i tzv. dotační bonusy např. pro nízkopříjmové domácnosti a sociální byty.

**d) <u>Datová schránka</u>**

Společenství vlastníků mají od 1. ledna 2023 zřízeny zdarma datové schránky a mají tak povinnost se správními orgány, zejména Finančními úřady, komunikovat prostřednictvím datové schránky. Upozorňujeme, že daňové přiznání je pak nutné FÚ zasílat v předepsaném datovém formátu.xml. Prostřednictvím datové schránky je pak možné i vkládat listiny (účetní závěrky, úplné znění stanov apod.) do sbírky listin rejstříkového soudu, tj. Městského soudu v Praze.

Přístupové údaje do datových schránek jsou vystavovány **výhradně platným členům statutárních orgánů** společenství. Je tedy v zájmu bezproblémového chodu společenství hlídat funkční období statutárního orgánu a zároveň provést změnu zápisu v obchodním rejstříku, a to i v případě, že byl statutární orgán zvolen na nové volební období ve stejném složení. V případě zájmu Vám s vypracováním odpovídajících dokumentů a se zápisem v příslušném rejstříku pomůžeme; kontaktujte organizačně právní oddělení (e-mail: pravni@pokrok.cz). Jedná se o činnost nad rámec příkazní/mandátní smlouvy, která je zpoplatněna dle ceníku SBD POKROK.

Správce SBD POKROK nabízí pro spravovaná SVJ/BD službu - správa 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) Kontrola systému vytápění

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, dle § 6a stanovuje vlastníku budovy, společenství vlastníků jednotek nebo správci, povinnost provádět v bytových domech pravidelné kontroly systému vytápění. Povinnost platí pro všechny vlastníky budov se jmenovitým výkonem zdroje nad 70 kW. Zákon je upřesněn prováděcí vyhláškou č. 38/2022 Sb., o kontrole provozovaného systému vytápění a chlazení. Pravidelným kontrolám podléhají systémy vytápění z CZT, zdroje z externích výměníkových stanic, domovních předávacích stanic či domovních kotelen.
Kontrolu může provádět pouze energetický specialista s platnou autorizací od Ministerstva průmyslu a obchodu. Specialista provádí fyzickou kontrolu všech přístupných částí systému vytápění. Výstupem je písemná zpráva se zhodnocením stavu systému vytápění, vyhodnocení účinnosti, pasportizace dokladů, určení případných závad a nedostatků či doporučení ekonomicky proveditelného zlepšení stávajícího stavu systému vytápění. Kontroly systému vytápění musí být prováděny pravidelně a to nejméně jednou na 5 let. Za nesplnění povinnosti může Státní energetická inspekce udělit vlastníku budovy či SVJ pokutu až do výše 200.000,- Kč.

### b) Změny poměru základní a spotřební složky pro rozúčtování tepla

Vyhláška č. 274/2023 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody, od 1.1.2024 zavádí pro bytové domy novou kategorizaci dělení základní a spotřební složky podle tepelně technického stavu budovy. Rozhodujícím faktorem pro určení poměru základní složky je takzvaný koeficient prostupu tepla Uem, který je uváděn v průkazech PENB. Rozsah poměru základní složky se dále mění z původních 30-50% nově na 40-60%. Změna poměru základní a spotřební složky se týká pouze vytápění. U ohřevu teplé vody zůstává poměr 30/70.
Mění se i hodnota povolené odchylky pro rozúčtování nákladů na vytápění jednotlivých prostor. Původní hodnota 20% byla nahrazena hodnotou 30% oproti průměru zúčtovací jednotky. V praxi to znamená, že nejnižší náklady za vytápění konkrétní místnosti mohou být nejméně 70% průměru zúčtovací jednotky. Dosud bylo možné docílit spotřeby nižší pouze o 20% oproti průměru, tedy 80% průměrné spotřeby tepla. Horní hranice spotřeby +100% průměru zúčtovací jednotky, zůstala nezměněna.

### c) Povinnost předávat měsíční informaci o spotřebě tepla a TV

Dne 1.1.2024 vešla v platnost část novely zákona o službách č. 67/2013 Sb., upravená zákonem č. 424/2022 Sb., která ukládá SVJ a BD jako poskytovatelům služeb, předávat uživatelům bytů informaci o měsíčních spotřebách tepla a TV. Povinnost platí pouze pro měřiče splňující definice dálkově odečitatelných měřidel podle zákona o metrologii, která sama nebo prostřednictvím komunikačního uzlu umožňují odečet minimálně v měsíčním intervalu.
Povinnost pro všechny ostatní bytové domy vejde v platnost od 1.1.2027. Doporučuji proto zahrnout řešení problematiky předávání měsíčních odečtů do plánu oprav co nejdříve a neodkládat je až na samý konec roku 2026.

### d) Cena energií – distribuční poplatky a POZE

Cena spotřební složky energií zaznamenala od doby vládního zastropování mírný pokles. Rozhodnutím Energetického regulačního úřadu ale došlo od začátku roku 2024 k nárůstu regulované části u elektřiny o 65,7%. Zároveň byla ukončena vládní úhrada poplatku POZE za podporu obnovitelných zdrojů, takže každá spotřebovaná MWh elektřiny bude pro odběratele znamenat navýšení nákladů o 599,- Kč. Regulované částky ale tvoří menšinový podíl z celkové ceny elektřiny. Proto se v konečném důsledku celková cena prakticky nemění. Je však vždy nutné přihlédnout k době uzavření smluv, k jejich podmínkám, případně délce sjednané fixace.
U plynu došlo k navýšení regulovaných cen o 38,8%. Vzhledem ke snížení neregulované složky lze ale počítat s cenou plynu asi o 20% nižší než byla v době cenového zastropování.

## 6. Oblast personální evidence a mzdového účetnictví

Pro rok 2023 nenastaly podstatné změny ve výši odvodů daní a placení pojistného.

Prostřednictvím DS odesíláme přihlášky, odhlášky a hlášení České správě sociálního zabezpečení.
Zdravotním pojišťovnám zasíláme elektronicky přihlášky, odhlášky a měsíční přehledy. Jako správci od Vás (statutárních zástupců SVJ a BD) postupně požadujeme poskytnutí plných mocí.
Od 1. 1. 2023 mají SVJ a BD povinnost mít zřízenou datovou schránku. Daňová přiznání za rok 2022 byla SVJ a BD odeslána 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. 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.

Novela zákoníku práce, schválena k 1. 1. 2023 poslaneckou sněmovnou, přinesla změny v oblasti DPP a DPČ. Naprostá většina změn je účinná od 1. 10. 2023, část ustanovení je účinná od 1. 1. 2024 a část od 1. 7. 2024. O těchto změnách jsme Vás informovali koncem září roku 2023 dopisem, prostřednictvím e- mailu.

Zákonem č. 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 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 však 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 majetku

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. s SBD POKROK uzavřenou příkazní 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, pojištění pro případ poškození zateplené fasády ptactvem, hmyzem apod. a pojištění odpovědnosti za škodu.

V průběhu roku 2023 došlo v důsledku vývoje trhu stavebnictví, nárůstu cen technologií, růstu cen stavebních materiálů i cen práce k avizované aktualizaci pojistných částek budov a staveb a odpovídajícímu navýšení pojistného u objektů pojištěných pod tzv. Rámcovou pojistnou smlouvou SBD POKROK tak, aby odpovídaly skutečným nákladům na výstavbu po pojistné události. Všechna SVJ a BD ve správě SBD POKROK byla informována, 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 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

SBD POKROK dále prostřednictvím pojišťovacího makléřství sjednává smluvně také pojištění odpovědnosti statutárního a kontrolního orgánu SVJ či BD. Tuto pojistnou smlouvu využívá více než polovina SVJ/BD, která

jsou spravována SBD POKROK. Jedná se o pojištění odpovědnosti kteréhokoliv člena statutárního orgánu, včetně člena kontrolní komise, resp. revizora, který v době výkonu své funkce ve voleném orgánu způsobil z pozice své funkce svým chybným rozhodnutím škodu.

Podmínkou uzavření pojištění odpovědnosti členů statutárního a kontrolního orgánu je, aby SVJ/BD mělo uzavřenou výše zmíněnou rámcovou pojistnou smlouvu č. 7720154977.

**Agendu pojištění odpovědnosti volených orgánů** spravuje sekretariát ekonomické náměstkyně SBD POKROK (**Monika Vojtěchovská, e-mail: *vojtechovskam@pokrok.cz***)

**c) Pojištění odpovědnosti volených orgánů – zproštění daňové povinnosti**

Vedení SBD POKROK si vyžádalo od daňového poradce stanovisko k povinnosti členů statutárního orgánu a kontrolní komise/revizora danit podíl na pojistném, které je placeno za jejich pojištění odpovědnosti.

Stanovisko daňového poradce je takové, že se nejedná o osobní závazek jednotlivých členů volených orgánů. V potvrzení o pojištění je uvedeno, že pojištěným je každý, kdo je nebo bude členem voleného orgánu. 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 zaplacené společenstvím/BD **nepovažuje za zdanitelný příjem.**

V Praze dne 5.4.2024

JUDr. Bc. Jitka Vepřková Zábojová
předsedkyně představenstva
Stavební bytové družstvo POKROK

Přílohy:

- Předpisy a náklady pro vyúčtování za rok 2023
- Žádost o registraci do služby INFO24
- Potvrzení o pojištění domu
- Potvrzení o pojištění statutárního orgánu