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: 150 00
zapsaném v rejstříku společenství vlastníků vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu 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 2024

1. Ekonomická část

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2024.
Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 25.02.2025.

a) daňové přiznání a platba daně za rok 2024

Společenství vznikla povinnost podat DPPO	Ano
Společenství vznikla daňová povinnost	Ano
Výše daně	210,- Kč
Společenství 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 1.1.2024**	**Stav k 31.12.2024**
ČSOB – běžný účet	1.490.610,73	272.165,06
Národní rozvojová banka – běžný účet	28.422,50	28.422,50
Pokladna	717,00	5.431,00
Celkem	1.519.750,23	306.018,56

Společenství je k 31.12. 2024 příjemcem bankovního úvěru.

Bankovní úvěr k datu	**Stav k 1.1.2024**	**Stav k 31.12.2024**
u Raiffeisen stavební spořitelny	882.902,29	182.534,87

Přijaté dotace v roce 2024	79.740,00

c) Dlouhodobá záloha

Roční tvorba DZ ve výši	1.099.572,00		
Roční čerpání DZ ve výši	2.399.961,35	**Z toho na splátky jistiny úvěru**	700.342,42

Položkové čerpání Dlouhodobé zálohy je uvedeno ve Výkazu domu za rok 2024.

Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2024	
Dlouhodobá záloha	99.400,53
Dlouhodobá záloha - další	0,00
Pozemkový fond	0,00
Splátkový kalendář	0,00
Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům	0,00
Dlouhodobá záloha celkem	99.400,53

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.

d) <u>Informace k vyúčtování služeb za rok 2024</u>

Konkrétní částky předpisů a nákladů pro vyúčtování za rok 2024 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 2024.

Přeplatky z vyúčtování za rok 2024 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 31.8.2025. 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., 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 2024 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 31.12.2024
b) započítány jsou dluhy evidované na saldech bytů k 31.5.2025

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. 1 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. Upozorňujeme však na odst. 2. § 1186, podle kterého „při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu."

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.**

e) Úhrady příspěvku vlastníka a záloh na poskytované služby

Saldo bytů i nebytových prostor (+ přeplatky; - nedoplatky)	Stav k 1.1.2024	Stav k 31.12.2024
na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby	19757,00	26897,00
na vyúčtování	-9339,00	14472,00
na platbách za pronájem nebytových prostor	-9500,00	8500,00
Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)	918,00	32869,00
z toho jen dluhy (- nedoplatky)	-34119,00	-13146,00

- Upomínky na zaplacení dlužných částek byly zaslány v 10/2024 a 01/2025
- Vyúčtování záloh za rok 2023 bylo zasláno dne 9.4.2024
- Úprava předpisu byla provedena k datu 1.1.2024.

f) Odesílání dokumentů

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 bytů s uvedením platné

e-mailové adresy. Bližší informace o podmínkách zřízení této formy komunikace a formě předání souhlasu jsou vedeny v části 4 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:

- revize plynoinstalace společných prostor a bytů
- preventivní požární prohlídka
- kontrola a tlaková zkouška hydrantů
- kontrola hasicích přístrojů a požární bezpečnosti

b) Objednávky, smlouvy o dílo

- na základě požadavku SVJ vystaveny objednávky na opravy kanalizace

c) Různé

- technická prohlídka objektu
- zpracování a projednání plánu oprav na rok 2025
- evidence spotřeb odběrných míst SV, kontrola spotřeb pro vyúčtování
- evidence faktur
- předávání korespondence
- technická pomoc – konzultace

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. Přehled uhrazených faktur včetně kopie vlastni faktury ve formě souboru pdf.

Členové statutárních orgánů mají k dispozici Informační desku, kde mohou hromadně informovat uživatele jednotek o událostech spojených s činností jejich SVJ. Po umístění informace na desku je všem uživatelům registrovaným ve službě INFO24 odeslána zpráva s upozorněním.

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 e-mailovou 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. Organizačně právní oddělení

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

- Hlavní možné úpravy stanov související s novelou občanského zákoníku a se schválením některých zákonů např. zákon o partnerství apod.:
  - 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 schvaluje rozpočet společenství; shromáždění již nerozhoduje o změně účelu užívání domu nebo bytu; změny prohlášení vlastníka má detailněji popsanou proceduru, schvalování není již jen ve výhradní působnosti shromáždění apod.);
  - v souladu s ust. § 1210 občanského zákoníku je možné vložit do stanov možnost svolání náhradního shromáždění
  - od 1.1.2025 mohou dle novely zákona o partnerství, uzavírat stejnopohlavní páry registrované partnerství dle občanského zákoníku, tedy registrované partnerství je v rámci bytového spoluvlastnictví postaveno na roveň manželství, tj. společného jmění.

- Judikát Nejvyššího soudu ČR 26 Cdo 1859/2019 ze dne 11. 3. 2020, kdy soud vyložil ust. §1185 odst. 2 - možnost zmocnění u manželů resp. registrovaných partnerů a ve svém výkladu připustil zmocnění písemnou, ústní a dokonce i konkludentní formou. **To znamená, že pokud přijde jeden z manželů/registrovaných partnerů fyzicky na zasedání, má se za to, že zastupuje toho druhého (nemusí předložit zmocnění).**

- Stále připomínáme že, do rejstříku společenství je nutné zapisovat kromě 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. I datovou schránku společenství mohou obsluhovat pouze členové statutárního orgánu zapsaní v rejstříku společenství (viz. níže).

- 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) Možná změna způsobu doručování písemností

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 již není nutná přítomnost notáře. V případě zájmu o úpravy stanov, prosím, kontaktujte organizačně právní oddělení (e-mail: pravni@pokrok.cz).

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 2023+.** Společenství vlastníků jednotek a bytová družstva mohou požádat o dotaci v podprogramu Nová zelená úsporám programu HOUSEnerg Modernizačního fondu bytové domy pro žadatele. 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) Datová schránka

Společenství vlastníků mají od 1. ledna 2023 zřízeny zdarma datové schránky a mají tak povinnost se správními orgány, zejména FÚ 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.

Správce SBD POKROK nabízí pro spravované SVJ 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

Měsíční informovanost o spotřebě tepla a TV vstoupila v platnost. Kterých domů se týká?

Povinnost měsíční informovanosti o spotřebách tepla vešla v platnost již 1.1.2024. Stanoví ji zákon č. 424/2023 Sb. (novela zákona o službách č. 67/2013 Sb.) Povinnost se vztahuje na domy SVJ a BD, které jsou vybaveny měřícími přístroji s dálkovým odečtem. Povinnost předávání informací o spotřebách nelze obejít např. odhlasováním nesouhlasu na shromáždění. Vzhledem k tomu, že povinnost vyplývá ze zákona, bylo by takové rozhodnutí neplatné.

Nejpozdějším termínem, do kterého musí být instalovány všechny měřící přístroje s dálkovým odečtem a musí být zahájena měsíční informovanost vlastníků o spotřebách tepla, je datum **1.1.2027**. Proto doporučuji vyřešit problematiku dálkových odečtů s předáváním měsíčních informací co nejdříve. Jak měsíční informovanost zajistit? Nejlepší formou je elektronické předávání informací prostřednictvím komunikačního uzlu, kdy informace ze sběrnic jsou zasílány do portálu a předávány domácnostem na základě individuálních přístupů.

Rozúčtování základní a spotřební složky tepla podle PENB

Letos poprvé obdrží vlastníci bytů rozúčtování nákladů za vytápění zpracované dle nové legislativy. Dne 1.1.2024 vešla v platnost vyhláška č. 274/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění vyhlášky č. 376/2021 Sb., která pro bytové domy zavedla novou kategorizaci dělení základní a spotřební složky tepla podle tepelně technického stavu budovy. Poměr základní složky tepla se tak dle nové legislativy změnil z původních 30 % - 50 % na nový poměr 40 % - 60 %. Konkrétní procento poměru základní složky a zařazení do dané kategorie určuje takzvaný koeficient prostupu tepla U_{em}, uvedený v průkazech PENB. Objekty s neplatným průkazem energetické náročnosti či budovy, kde není hodnota U_{em} známa, nebo ji zjistit nelze, byly zařazeny mezi budovy s nejhorším součinitelem prostupu tepla s poměrem základní složky 40 %. Nově upravený podíl základní a spotřební složky byl poprvé uplatněn ve vyúčtování roku 2024, tj. vyúčtování doručované domácnostem na jaře 2025. V případě objektů, které si vloni schválili odchylku podílu základní složky o volitelných ±-10 %, se odsouhlasená změna projeví až od roku 2025. **Změna způsobu rozúčtování dle zákona o službách je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období, v němž změna nastala.**

Nové platnosti ověření vodoměrů a měřičů tepla

Od 1.7.2024 platí vyhláška č. 127/2024 Sb., která sjednocuje platnost ověření vodoměrů na studenou a teplou vodu a zároveň měřičů tepla – kalorimetrů. Všechny tyto měřiče používané k rozúčtování nákladů mezi konečné spotřebitele, **mají lhůtu ověření 5 let**. Výjimkou jsou ultrazvukové vodoměry, u kterých je platnost ověření 8 let.

Indikátorů topných nákladů se platnost ověření netýká, protože poměrové měřiče tepla jsou měřidla, která se nemusí dle platných právních předpisů ověřovat. Životnost indikátorů je dána životností baterie, což je zpravidla 10 let.

Jak postupovat před výměnou fakturačního vodoměru

Fakturační vodoměr je měřidlo umístěné většinou na „patě objektu“ v suterénu domu. V některých případech je vodoměr umístěn v kolektoru nebo v šachtě mimo objekt. Fakturační vodoměr je majetkem dodavatele vody. Ten jej musí pravidelně měnit zpravidla ke konci platnosti ověření nebo při nefunkčnosti měřidla. Obdržíte-li od dodavatele vody výzvu ke zpřístupnění fakturačního vodoměru s termínem jeho výměny, zbystřete. Před výměnou doporučuji ověřit si, jaký stav vodoměru byl uveden v poslední faktuře a dopočtem (např. z náměrů bytových vodoměrů s dálkovým odečtem) odhadnout předpokládaný stav fakturačního měřidla v den jeho výměny.

Zjistíte-li při výměně vodoměru odchylku vyšší než 20 % oproti běžné roční spotřebě vody, nebo lépe oproti náměrům bytových vodoměrů, bezodkladně zvažte přezkoušení vodoměru. Poslední možnost, kdy lze požádat o úřední přezkoušení vodoměru, je v době jeho výměny. Je nutné, aby technik PVK (dodavatele vody) zapsal požadavek o úředním přezkoušení do odečtového protokolu. Následně, po demontáži a výměně měřiče za nový ověřený vodoměr již nelze spotřebu původního vodoměru reklamovat.

6. Oblast personální evidence a mzdového účetnictví

Pro rok 2024 nenastaly podstatné změny ve výši odvodů daní a placení pojistného.

Prostřednictvím datových schránek 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.

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 vždy 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 byla účinná od 1. 10. 2023, část ustanovení od 1. 1. 2024.
Od 1. 7. 2024 je měsíční povinnost hlásit DPP na ČSSZ.
O těchto změnách jsme Vás informovali koncem září roku 2023 dopisem, prostřednictvím e-mailu.

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.

Upozorňujeme, že odměny členů statutárního/kontrolního orgánu SVJ/BD nelze vyplácet prostřednictvím DPP ani DPČ. Jedná se o tzv. funkcionářskou odměnu, která podléhá nejen dani z příjmu, ale i příslušným odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Sociálním odvodům nepodléhá funkcionářská odměna „malého rozsahu“, která činila v roce 2024 částku do 4.000,-Kč hrubého měsíčně. Pro rok 2025 se tato částka zvyšuje na 4.499,-Kč. Odvodům na zdravotní pojištění podléhají funkcionářské odměny vždy, a to bez ohledu na jejich výši.

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 FVE a jiných zařízení na budovách SVJ/BD

Objekty SVJ/BD pojištěné pod výše uvedenou Rámcovou pojistnou smlouvou jsou povinné nahlásit instalaci fotovoltaické elektrárny, tepelných čerpadel a jiných zařízení. Vzhledem k tomu, že jde o změnu pojištěných zařízení i sjednaných pojištěných rizik, musí být pojištění objektu řešeno individuální smlouvou nebo případně další nadstavbovou pojistnou smlouvou.

S nahlášením instalací fotovoltaických a jiných zařízení pro účely pojištění se obracejte na sekretariát ekonomické náměstkyně SBD POKROK (Monika Vojtěchovská, e-mail: vojtechovskam@pokrok.cz).

c) Pojištění odpovědnosti volených orgánů

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

d) 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 **nepovažuje za zdanitelný příjem.**

V Praze dne 9.4.2025

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

Přílohy:

- Předpisy a náklady pro vyúčtování za rok 2024
- Žádost o registraci do služby INFO24
- Potvrzení o pojištění domu, potvrzení o pojištění statutárního orgánu