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 2025

1. Ekonomická část

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2025.
Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 23.02.2026.

a) daňové přiznání a platba daně za rok 2025

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

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.

a) Stav finančních prostředků

Stav fin. prostředků k datu	**Stav k 1.1.2025**	**Stav k 31.12.2025**
ČSOB – běžný účet	272.165,06	1.477.410,19
Národní rozvojová banka – běžný účet	28.422,50	0,00
Pokladna	5.431,00	3.931,00
Celkem	306.018,56	1.481.341,19

Společenství není k 31.12. 2025 příjemcem bankovního úvěru – úvěr byl splacen během roku 2025.

Bankovní úvěr k datu	**Stav k 1.1.2025**	**Stav k 31.12.2025**
u pen. ústavu: Raiffeisen stavební spořitelna	182.534,87	0,00

Přijaté dotace v roce 2025 (na úroky k úvěru)	260.731,06

b) Dlouhodobá záloha

Roční tvorba DZ ve výši	1.099.572,00		
Roční čerpání DZ ve výši	2.476,60*	**Z toho na splátky jistiny úvěru**	182.308,72**

Položkové čerpání Dlouhodobé zálohy je uvedeno ve Výkazu domu za rok 2025.
* do čerpání je započtena i poskytnutá dotace na úroky k úvěru 260.731,06 Kč (částka snižuje čerpání)
** splátky pouze do 03/2025, kdy byl úvěr splacen

Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2025	
Dlouhodobá záloha	1.196.495,93
Dlouhodobá záloha celkem	1.196.495,93

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 2025</u>
Konkrétní částky předpisů a nákladů pro vyúčtování za rok 2025 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 2025.
Přeplatky z vyúčtování za rok 2025 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 nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování (zpravidla do 31.8.). Upozorňujeme, že nedoplatky týkající se vyúčtování **není možné** ze strany SBD POKROK inkasovat přímo z účtů uživatelů.
Předání vyúčtování jednotlivým uživatelům bude provedeno způsobem sjednaným 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 2025 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 31.12.2025
b) započítány jsou dluhy evidované na saldech bytů k 31.5.2026.

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 a 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.**

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

Saldo bytů i nebytových prostor (+ přeplatky; - nedoplatky)	**Stav k 1.1.2025**	**Stav k 31.12.2025**
na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby	26897,00	19482,00
na vyúčtování	14472,00	1704,00
na platbách za pronájem nebytových prostor	8500,00	-8500,00
Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)	32869,00	12686,00
z toho jen dluhy (- nedoplatky)	-13146,00	-30759,00

- Upomínky na zaplacení dlužných částek odeslány v 01/2026
- Vyúčtování záloh za rok 2024 bylo zasláno v 04/2025
-

f) Informace k platbám příspěvku vlastníka a záloh na služby

Při platbách příspěvku vlastníka je nutné uvádět kromě variabilního symbolu (vs), který identifikuje prostor, i specifický symbol (ss) který určuje účel platby (pokud není určeno jinak).

ss 101 - platba za garáž
ss 102 - platba měsíčního příspěvku a záloh na služby bytu
ss 103 - platba předpisu nebytového prostoru
ss 105 - nedoplatek vyúčtování bytu nebo garáže
ss 106 - nedoplatek vyúčtování nebytového prostoru
ss 199 - nedoplatek obecně (jistina, úrok z prodlení aj.)
ss 918 – platba předpisu pronajatého společného prostoru domu

g) <u>Smlouvy pro pronájmy nebytových prostorů domu</u>

Platby za nebytové prostory domu – prostory určené k podnikání – evidujeme na odd. nájemného.Zálohy jsou placeny na základě smlouvy mezi SVJ a nájemcem nebytového prostoru. Tuto smlouvu vystavuje výbor domu (případně za spolupráce s příslušnou OBS nebo s organizačně právním oddělením družstva). Pro zpracování je nutné, aby smlouva obsahovala také kontaktní adresu nebo e-mail na nájemce. Do smlouvy, prosíme, uvádějte platební údaje včetně variabilního a **specifického symbolu ss 103**. Při změně nebo ukončení pronájmu nebytového prostoru prosíme o bezprostřední informování o této skutečnosti (nová smlouva, předávací protokol) odd. nájemného.

h) Smlouvy o pronájmu společných prostorů domu

Platby za společné prostory domu (prostory patřící všem vlastníkům v rámci podílového spoluvlastnictví) eviduje finanční účtárna a podléhají kontrole SVJ. Případná výborem vyžádaná správa těchto pronájmů, tzn. kontrola plateb, evidence plateb, upomínání atd., je zpoplatněna. Smlouvy uzavírá SVJ s nájemcem společného prostoru. Smlouva by měla obsahovat kontaktní adresu nebo e-mail na nájemce. Do smlouvy uvádějte platební údaje včetně variabilního a **specifického symbolu ss 918.**

i) 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 poskytujeme 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 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 plynoinstalace společných prostor a bytů
- elektro revize SP a hromosvodu
- kontrola a dotažení Al spojů
- kontrola a tlaková zkouška hydrantů
- kontrola hasicích přístrojů a požární bezpečnosti

b) Objednávky, smlouvy o dílo

- na základě požadavku SVJ jsou vystavovány objednávky

c) Různé

- technická prohlídka objektu
- zpracování a projednání plánu oprav na rok 2026
- evidence spotřeb odběrných míst SV, kontrola spotřeb pro vyúčtování v programu INTEGRI včetně tisků kontrolních odečtů a porovnání zadání s účtárnou
- technická pomoc – konzultace

Velkým tématem bytových domů je skladování elektrokol a koloběžek a jejich dobíjení, a to hlavně kvůli požární bezpečnosti. Většina konfliktů kolem skladování a dobíjení vzniká v rozporu s požárními předpisy. Dobíjení baterií v bytech je nejčastější, ale i nejrizikovější. Dobíjení ve společných prostorech domu, většinou na chodbách je výslovně zakázáno, neboť společné chodby jsou obvykle definovány jako únikové cesty, skladování čehokoliv (kol, koloběžek, botníků) je v rozporu s požárními předpisy. Ideálním místem pro skladování jsou kolárny/kočárkárny pokud ovšem jsou zpracovaným PBŘ domu k tomuto určeny a vybaveny např. vhodnými zásuvkami, systémem EPS či vhodnými hasicími přístroji na bázi vermikulitu (tř. D) apod.
Proto doporučujeme všem SVJ/BD, aby do provozního řádu, popř. do stanov zakotvily podmínky pro skladování a dobíjení elektrokol či elektrokoloběžek a nechaly odsouhlasit na shromáždění vlastníků.

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, 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 vlastní faktury ve formě souboru pdf.

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 orgánů společenství vlastníků a bytových družstev

- Připomínáme Judikát Nejvyššího soudu ČR 26 Cdo 1859/2019 ze dne 11. 3. 2020, kdy soud vyložil ust. §1185 odst. 2 občanského zákoníku - 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).

- Doporučujeme společenstvím vlastníků revizi stávajících stanov společenství – uvedení do souladu se všemi novelami z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

- Upozorňujeme, že ukládání účetních závěrek společenství nyní probíhá bezplatně přes datové schránky společenství – udělené plné moci správci pro zakládání již nejsou validní; postup pro odeslání je následující:
  ID Městského soudu v Praze: snkabbm
  Předmět: Založení účetní závěrky do sbírky listin + připojení příslušného souboru.

- 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. Provedení aktuálního zápisu je nezbytné jak pro obsluhu datové schránky společenství, tak pro přístup k bankovnímu účtu společenství (banky akceptují pouze aktuální výpisy).

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

Veškeré poskytování státních dotací je navázáno na schválení státního rozpočtu, který doposud schválen nebyl (k datu zpracování této informace, tj. 2.3.2026).
Příjem žádostí v programu Nová zelená úsporám byl uzavřen v listopadu 2025 z důvodu vyčerpání alokovaných prostředků za daný rok. To znamená, že momentálně nelze podat novou žádost v hlavních podprogramech NZÚ pro rodinné a bytové domy.
Program jako takový pokračuje a stát plánuje nové výzvy pro rok 2026. V rámci rozpočtu by měly být alokovány prostředky ve výši cca 4 miliardy Kč. Je tedy dobré se na podání žádosti připravit.
Vláda chystá předložit změny ve formě poskytovaných dotací a jednou z variant je poskytování zvýhodněných půjček, místo dotací.
Program PANEL 2013+ na opravy a modernizaci bytových domů (podporuje komplexní opravy a modernizace, které vedou k prodloužení životnosti domu) je uzavřen. Státní fond podpory investic připravuje obdobný program, ale jeho podmínky zatím nebyly vyhlášeny. Pro aktuální informace sledujte internetové stránky Státního fondu podpory investic www.sfpi.cz.

d) Datová schránka

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

Kontrola topných soustav v bytových domech
Povinnost provádět pravidelné kontroly systému vytápění v bytových domech je dle § 6a, zákona 406/2000 Sb., v platnosti již déle než dva roky. Povinnost, kterou blíže upřesňuje prováděcí vyhláška č. 38/2022 Sb., je vztažena na všechny systémy vytápění z CZT, zdroje z externích výměníkových stanic, domovních předávacích stanic či domovních kotelen, se jmenovitým výkonem zdroje nad 70 kW. Kontroly pro velkou část domů ve správě SBD POKROK byly provedeny v roce 2024. Opakovat by se měly nejméně jednou za 5 let. Praxe však ukázala, že některá SVJ tuto povinnost nesplnila ani v průběhu roku 2025.

Státní orgány se proto důsledněji zaměřily na vymáhání povinnosti a provádějí občasné kontroly. Za nesplnění povinnosti zajistit kontrolu systému vytápění hrozí vlastníkovi budovy podle zákona o hospodaření energií pokuta až 200.000,- Kč.

Instalaci dálkových měřičů tepla, teplé vody a sběrnic pro předávání dat o spotřebě
Dlouhodobě informujeme o povinnosti instalace dálkových měřičů a systémů umožňujících sběr dat a předávání informací o spotřebách s měsíční frekvencí. 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. Rok 2026 je tak posledním rokem, kdy lze dálkově odečitatelné měřiče instalovat, zvolit vhodné technologické řešení, vybudovat potřebnou infrastrukturu pro měsíční přenos dat z měřičů a celý systém zprovoznit. S ohledem na vytíženost instalačních firem doporučuji problematiku dálkových odečtů s předáváním měsíčních informací nadále neodkládat a řešit ji co nejdříve.

Rozúčtování nákladů za teplo podle kategorizace základní a spotřební složky v PENB
V dubnu loňského roku vlastníci bytů poprvé obdrželi rozúčtování nákladů za teplo, zpracované v souladu s novelou vyhl. č. 274/2023 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody. Dle nové legislativy je poměr základní složky tepla stanoven v poměru 40-60%. Konkrétní procento základní složky určuje takzvaný koeficient prostupu tepla Uem, který je uveden v platném energetickém průkazu PENB. Změnu poměru základní složky může shromáždění SVJ provést pouze usnesením, a to o volitelných +-10%. Odsouhlasená změna poměru, tj. změna způsobu rozúčtování dle zákona o službách až po uplynutí zúčtovacího období, v němž k odsouhlasení změny došlo.
Poměrně náročný přechod na nový způsob rozúčtování nákladů za tepelnou energii proběhl bez zásadních problémů. Děkujeme tímto všem zástupcům objektů za součinnost, dodání potřebných dokumentů, usnesení ze shromáždění i aktuálních PENB.

Elektřina – zrušení poplatku za obnovitelné zdroje (POZE)
Od 1. ledna 2026 byl u elektřiny zrušen poplatek za podporované zdroje energie (POZE), který byl dosud součástí regulované složky ceny elektřiny. Tato část nákladů bude nově hrazena ze státního rozpočtu. Lze tak očekávat snížení regulované složky ceny elektřiny pro domácnosti i společné prostory objektů a tím i příznivější vývoj cen elektřiny pro budoucí období.

6. Oblast personální evidence a mzdového účetnictví

Pro rok 2025 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 2024 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 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 prostřednictvím e-mailu.

Zákonem 47/2013Sb. se změnil zákon o specifických zdravotních službách, který v § 59 odst.1 písm. b) určuje, že zaměstnavatel zajistí vstupní lékařskou prohlídku vždy před uzavřením pracovního poměru. U 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 u DPP a DPČ **se nevyžaduje**, lze ji doporučit.

Zároveň Vám chceme připomenout, v souvislosti s Jednotným měsíčním hlášením zaměstnavatele (dále jen JMHZ), které se zavádí od roku 2026, legislativní změny v personální a mzdové agendě, o kterých jste již byli informováni koncem roku 2025 prostřednictvím e-mailu.

Od ledna probíhají přípravy na JMHZ a **od dubna 2026 bude nutné mít všechny náležitosti splněné**. To znamená přihlášené všechny zaměstnance i zaměstnanecké poměry. ČSSZ každému zaměstnanci (týká se i funkcionářů) přidělí identifikátor (několikamístné číslo) a zároveň dostane číslo na zaměstnanecký poměr. Má-li zaměstnanec více poměrů u jednoho zaměstnavatele, např. odměny funkcionářů + DPP + DPČ, bude každému poměru přiděleno jedinečné číslo.
Nová právní úprava vyžaduje zaslání osobních údajů všech zaměstnanců na ČSSZ. Originály Osobních dotazníků nám předávejte osobně nebo prostřednictvím OBS, co nejdříve.
Pokud v průběhu roku nastoupí nový zaměstnanec, bude vždy nutné, aby vyplnil osobní dotazník, který bude nedílnou součástí smlouvy, vše je nutné řešit s dostatečným předstihem, viz další odstavec.

Nastává změna v nahlašování zaměstnaneckých poměrů. **Již není možné zadávat do systému pracovní poměry zpětně, ale pouze před vznikem pracovního poměru.**
Na přihlášení pracovního poměru bude pouze 8 dní před začátkem vzniku pracovního poměru!!!
Fakticky to pro Vás znamená, že není možné zpětně proplácet DPP ani funkcionářské odměny.
Vystavení DPP je nově možné až od měsíce, kdy je zaúčtována výplata.
Pro úplnost uvádíme, že i pro DPP a DPČ vzniká za určitých zákonných podmínek nárok na dovolenou.

Od 1. 1. 2026 se již neodvádí zdravotní pojištění při odměně do 4 499,- Kč/osoba za členy výboru a členy kontrolní komise SVJ, kteří jsou vlastníci.

Vzhledem k množství změn v této agendě Vás žádáme, abyste nejlépe před podpisem příslušných dohod a smluv kontaktovali odd. personální a mzdové, kde Vám rádi pomůžeme s nastavením optimálního řešení pro jednotlivý případ.

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.

S ohledem na vývoj cen na trhu ve stavebnictví, na růst cen technologií, stavebních materiálů i cen práce avizuje pojišťovna, že **s platností od roku 2026 proběhne každoročně kontrola a aktualizace pojistných částek budov a staveb a odpovídajícího pojistného** u objektů pojištěných pod tzv. Rámcovou pojistnou smlouvou SBD POKROK tak, aby odpovídaly skutečným nákladům na výstavbu po pojistné události. V případě doporučení navýšení pojistné částky domu a příslušného pojistného ze strany pojišťovny bude SBD POKROK statutární orgán SVJ/BD informovat. Všechna SVJ a BD ve správě SBD POKROK jsou informována, že v případě, že statutární orgán rozhodne doporučenou pojistnou částku neakceptovat, a tedy pojistná částka by neodpovídala pojistné hodnotě domu, 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 další nadstavbovou pojistnou smlouvou SBD POKROK.

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 bylo pojištěno pod výše zmíněnou rámcovou pojistnou smlouvou 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 10.4.2026



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

Přílohy:

1. Předpisy a náklady pro vyúčtování za rok 2025
2. Potvrzení o pojištění domu, potvrzení o pojištění statutárního orgánu
3. Ceníky nadstandardních služeb