

## Společenství vlastníků Bukolská 772

Sídlo: Praha 8 - Bohnice, Bukolská 772/10, PSČ 181 00

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl S,  
vločka 12865, IČO: 24142450

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 .13.3.2024

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

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.

#### b) Stav finančních prostředků

Stav fin. prostředků k datu	Stav k 1.1.2023	Stav k 31.12.2023
Banka – účet 2100169961/2010	985 327,48	402 360,70
Banka – účet 2202552996/2010	0,00	803 997,68
Banka – účet 100496517/2250	21 992,51	64 306,79
Banka – účet 108783596/2250	0,00	2 100 000,00
Banka – účet 2802341885/2010	3 000,00	615 687,88
Banka – účet 106611117/2250	2 062 900,00	0,00
Banka – účet 2500309804/2010	31 424,42	0,00
Pokladna	893,00	10 658,00
<b>Celkem</b>	<b>3 105 537,41</b>	<b>3 997 011,05</b>

Společenství není k 31.12. 2023 příjemcem bankovního úvěru.

Přijaté dotace v roce 2023	0,00
----------------------------	------

#### 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	946 120,00		
Roční čerpání DZ ve výši	168 681,78	Z toho na 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	3 653 425,77
Dlouhodobá záloha - další	0
Pozemkový fond	0
Splátkový kalendář	0
Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům	0
Dlouhodobá záloha celkem	3 653 425,77

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 přeplateků z vyúčtování bude provedeno následovně:**

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

**Zákonný termín pro úhradu nedoplateků 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 vypořádat, a tedy mu ani nic vyúčtovat.

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 vlastníku 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) Úhrady příspěvku vlastníka a záloh na poskytované služby

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	75414,00	95670,00
na vyúčtování	425,00	-5754,00
na platbách za pronájem nebytových prostor	0,00	0,00
<b>Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)</b>	<b>75839,00</b>	<b>89916,00</b>
<b>z toho jen dluhy (- nedoplatky)</b>	<b>-16617,00</b>	<b>-14409,00</b>

- **Upomínky na zaplacení dlužných částek byly zaslány 10/2023 a 1/2024.**
- **Vyúčtování záloh za rok 2022 bylo zasláno dne 13.4.2023.**
- **Úprava předpisu nebyla provedena.**

### g) 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 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 přeučítovat SVJ.

## **2. Provozně – technická část**

### **a) Povinné revize a kontroly:**

- kontrola a tlaková zkouška hydrantů, kontrola hasicích přístrojů, preventivní požární prohlídka

### **b) Objednávky, smlouvy o dílo**

- na základě požadavků SV vystaveny 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 činností 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 nespádají 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](mailto: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](mailto: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 upozornujeme 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 svěfenských 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) 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 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](http://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](http://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 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 výměňkových 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 přihlídnout 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 zasiláme 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 Oznamení 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 pojišťovací makléřstvem 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 krátiť 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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