

Stavební bytové družstvo Praha 8

P O Z V Á N K A

na řádné shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva
Praha 8, IČ: 000 34 550, se sídlem Horňátecká 1772/19, 182 00
Praha 8 Kobylisy (dále jen „družstvo“),

které se koná v úterý dne 4. 6. 2024 od 17.00 hodin v prostorách
kavárny/restaurace Troja, Trojská 2232/1, Praha 8 Troja

Program jednání:

1. Zahájení jednání, jmenování předsedajícího a projednání návrhu pořadu jednání.
2. Volba zapisovatele, ověřovatelů zápisu, mandátové a návrhové komise.
3. Zpráva představenstva družstva o činnosti za období od června 2023 do května 2024.
4. Zpráva kontrolní komise družstva o činnosti za období od června 2023 do května 2024.
5. Zpráva o výsledcích hospodaření družstva za rok 2023.
6. Rozprava.
7. Zpráva mandátové komise.
8. Zpráva návrhové komise.
9. Usnesení a závěr jednání.

Předpokládaná doba jednání: do 19:00 hodin.

Pozvánka včetně podkladů je zveřejněna na www.sbd8.cz – dokumenty –
vnitrodružstevní předpisy a dokumenty – shromáždění delegátů.

Praha, dne 1.5. 2024

Č.j. V216/2024

Miroslav Švarc v.r.
předseda představenstva družstva

Markéta Šimková v.r.
člen představenstva družstva

Příložené podkladové materiály:

- a) Zpráva představenstva družstva o činnosti za období od května 2023 do května 2024
- b) Zpráva kontrolní komise družstva o činnosti za období od května 2023 do května 2024
- c) Výroční zpráva za rok 2023.

Zpráva o činnosti představenstva SBD Praha 8 od června 2023 do května 2024

Představenstvo Stavebního bytového družstva Praha 8 (dále jen „představenstvo“) předkládá delegátům družstva tuto zprávu o své činnosti.

Veškeré písemné materiály byly zpracovány a zaslány představenstvu a kontrolní komisi v elektronické podobě.

Všechny důležité úkoly např. zpracování a předání vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů, předání účetních závěrek jednotlivých domů, podání daňových přiznání atd. byly splněny v termínu.

Představenstvo pracovalo v hodnocených měsících v souladu s plánem práce. Jednání představenstva se zúčastnil předseda kontrolní komise družstva JUDr. Petr Kowanda a JUDr. Marta Šmákalová, která zpracovala zápisy ze všech schůzí.

Členové představenstva nezjistili žádné nedostatky ve výsledcích práce zaměstnanců družstva, a proto stejně jako v minulých letech konstatují, že v hodnoceném období neměli jediný důvod zasahovat do řízení správy družstva nebo do práce vedoucích zaměstnanců.

Výsledky činnosti a hospodaření družstva za uplynulý hospodářský rok hodnotí podrobná „Výroční zpráva Stavebního bytového družstva Praha 8 za rok 2023“, kterou všichni delegáti obdrželi v příloze pozvánky.

Představenstvo je přesvědčeno, že výroční zpráva družstva za rok 2023 obsahuje, stejně jako v minulých letech, všechny pro delegáty podstatné informace a bude spolu s touto stručnou zprávou představenstva dostatečným podkladem pro letošní jednání shromáždění delegátů.

Představenstvo se na svých jednáních věnovalo hlavním úkolům, které mají přímý vztah k uzavření výsledků práce správy SBD Praha 8 za kalendářní rok 2023:

1. Zpracovat výsledky hospodaření za hodnocený rok v termínech stanovených schváleným harmonogramem, současně postupně racionalizovat pořizování a zpracování dat.
2. Zpracovat „Výroční zprávu SBD Praha 8 za hodnocený rok“ a další potřebné písemné podklady pro jednání shromáždění delegátů družstva.
3. Zpracovat výsledky hospodaření spravovaných objektů a správy družstva za hodnocený rok v termínech stanovených schváleným harmonogramem.
4. Technicky a organizačně zajistit jednání shromáždění delegátů družstva.

I když je kontrola plnění všech úkolů správy družstva obsahem výroční zprávy, považuje představenstvo za vhodné uvést své hodnocení plnění hlavních úkolů dlouhodobého charakteru.

K jednotlivým zadávaným úkolům opakovaně představenstvo uvádí:

- Systematicky sledovat vývoj legislativy a jeho dopady do činnosti družstva a jím spravovaných objektů, zjištěné poznatky promítat do činnosti správy družstva a předávat voleným orgánům spravovaných objektů.

- Aktivně se podílet na činnosti Družstevního marketingového sdružení ČR (dále jen „DMS“), získané zkušenosti a ověřené poznatky přenášet do činnosti družstva.

Představenstvo potvrzuje, že jde o plněné úkoly, jejichž realizace je odrazem zkušeností všech zaměstnanců odborných útvarů SBD Praha 8.

Převod Krytu CO do vlastnictví SVJ Konšelská 415, 419, 426, 180 00 Praha 8 Libeň, byl dokončen.

Převod krytu CO do vlastnictví SVJ Konšelská č.p. 378 a č.p. 397, 180 00 Praha 8 Libeň, bude dokončen v roce 2024.

Od 1. 1. 2023 přešlo SBD Praha 8 na nový informační systém společnosti ANASOFT. Důvody proč k této změně představenstvo přistoupilo, byly podrobně popsány na minulém Shromáždění delegátů. Kromě jiného je to i zvýšený tlak veřejnosti na elektronickou komunikaci a s tím spojenou digitalizaci dokumentů.

Portál POSCHODECH řeší i implementaci zákona o zveřejňování spotřeb tepla tzv. EED. Stále probíhají práce s jednotlivými SVJ / BD na stanovení způsobu komunikace, registrace jednotlivých výborů SVJ, představenstev BD a následně registrace jednotlivých uživatelů portálu. K seznámení statutárních orgánů a zástupců domů, již organizovalo SBD Praha 8 dvě Obvodové komise. Zároveň představenstvo konstatuje, že zavedení nového systému od ledna 2023 bylo úspěšné. Veškeré účetní závěrky, upomínky ale i vyúčtování za rok 2023 byly provedeny již v tomto novém systému a to v určených a zákonem daných termínech.

Představenstvo děkuje všem zaměstnancům správy družstva za jejich poctivou a zodpovědnou práci, zejména pak za jejich profesionalitu a rozvahu při jednáních s klienty a řešení jejich připomínek a požadavků a zároveň děkuje za kvalitní a časově náročnou práci při zavedení nového informačního systému.

Představenstvo zároveň děkuje voleným orgánům všech spravovaných společenství vlastníků, bytových družstev a delegátům SBD Praha 8 za celoroční součinnost a spolupráci v uplynulém roce.

Miroslav Švarc v.r.
předseda
představenstva družstva

Ing. Jan Polák v.r.
místopředseda
představenstva družstva

Ing. Iva Šourková v.r.
místopředsedkyně
představenstva družstva

Zpráva projednána představenstvem na jednání

Zpráva o činnosti Kontrolní komise Stavebního bytového družstva Praha 8 od června 2023 do května 2024

Kontrolní komise SBD Praha 8 ve výše uvedeném období komunikovala a materiály byly předávány, diskutovány a odsouhlasovány převážně telefonicky a elektronicky.

Obsah jednání KK je uveden v jednotlivých zápisech.

Kontrolní komise pracovala v tomto složení:

JUDr. Petr Kowanda, předseda

JUDr. Miroslav Koudela

Bc. Jan Neubert

Kontrolní komise se ve sledovaném období zabývala především:

- kontrolou pokladny SBD Praha 8, a to k 31.10.2023,
- kontrolou řešení pojistných událostí za uvedené období,
- kontrolou provedené inventarizace hospodářských prostředků družstva k 31.12.2023,
- kontrolou platební morálky nájemců v bytech družstva,
- kontrolou nájemních smluv uzavřených na prostory v budově družstva ul. Horňátecká,
- kontrolou plnění hlavních úkolů správy SBD Praha 8 za rok 2023,
- kontrolou předběžných výsledků hospodaření družstva (náklady a výnosy) za rok 2023,
- kontrolou konečného výsledku hospodaření družstva za rok 2023 a doporučením jeho vypořádání,
- kontrolou návrhu rozpočtu na rok 2024,
- kontrolou obsahu výroční zprávy SBD Praha 8 za rok 2023.

Kontrolní komise konstatuje, že veškeré její připomínky k činnosti družstva byly akceptovány a požadované podklady dodány v domluvených termínech.

Kontrolní komise doporučuje delegátům schválit výroční zprávu SBD Praha 8, schválit účetní závěrku družstva za rok 2023 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření – ponechání zisku za rok 2023 ve výši 511.115,04 Kč na účtu nerozděleného zisku a v případě potřeby jej použít na úhradu kupní ceny pozemku – dvora u budovy SBD Praha 8, Horňátecká, o koupi jedná družstvo s ÚZSVM.

V Praze dne 10. května 2024

JUDr. Petr Kowanda
předseda KK SBD Praha 8

Stavební bytové družstvo Praha 8

Horňátecká 1772/19, 182 00 Praha 8

IČO: 000 34 550

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2023



DUBEN 2024

Obsah

	strana
I. Ekonomická část	
1. Majetek družstva – rozvaha k 31. 12. 2023	4 - 8
2. Výsledky hospodaření družstva celkem k 31. 12. 2023	9 - 10
3. Komentář k výsledkům hospodaření družstva	11 - 14
4. Pohledávky na nájemném	15
5. Úroky z bankovních vkladů a náklady na vedení bankovních účtů za rok 2023	15
6. Návrh na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2023	16
II. Technická část	
1. Základní údaje o bytovém fondu	16
2. Celkový technický stav domů a plánování oprav společných částí domů	16 - 17
3. Přehled plnění revizí	17
4. Zajištění služeb poskytovaných hlavními dodavateli	18
5. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci	18
6. Požární ochrana	18 - 19
III. Členské a bytové záležitosti	
1. Počet členů družstva	19
2. Změny členské základny, změny nájmu bytů a garáží, přiděly bytů	19
IV. Převody bytů do vlastnictví	
1. Organizace převodů bytů do vlastnictví	20
2. Uzavírání smluv o převodu jednotek do vlastnictví členů – nájemců	20
3. Pozemky	20
4. Přehled o stavu v převodech jednotek do vlastnictví členů ke dni 31. 12. 2023	21 - 22

V. Plnění základních úkolů v roce 2023

1. Oblast technická, BOZP a PO	23
2. Oblast výpočetní techniky	23
3. Ekonomická oblast	24
4. Oblast organizačně právní	24 - 25

VI. Základní úkoly pro rok 2024

1. Oblast technická	26
2. Oblast BOZP	26
3. Oblast požární ochrany	26
4. Oblast výpočetní techniky a ekonomická oblast	26
5. Oblast organizačně právní	27

I.
EKONOMICKÁ ČÁST

1. Majetek družstva - rozvaha k 31.12.2023

AKTIVA /tis. Kč/		
		celkem
Dlouhodobý hmotný majetek		44 179
z toho: pozemky	12 885	
budovy - bytové objekty	7 937	
budovy nebytové	23 274	
samostatné movité věci a soubory věcí	83	
jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	
nedokončený dlouhodobý hm. majetek	0	
Dlouhodobý nehmotný majetek		2 984
Zásoby		0
Pohledávky		5 131
z toho: pohledávky z nájemného	90	
poskytnuté provozní zálohy	4 080	
jiné pohledávky	148	
náklady na služby	156	
odběratelé	657	
Pohledávky za upsaný základní kapitál		0
Peníze /pokladna a ceniny/		30
Účty v bankách		14 550
Požizovaný krátkodobý finanční majetek		0
Náklady příštích období		1141
Příjmy příštích období		0
Dohadné účty aktivní		0
AKTIVA CELKEM		68 015

Komentář k tabulkové části aktiv (údaje v tis. Kč)

V komentáři k tabulkové části jsou podrobněji rozvedeny některé položky aktiv, jejichž obsah nevyplývá z názvu a jsou svou vahou podstatné.

Dlouhodobý hmotný majetek	44 179
z toho např.:	
pozemky	12 885
V roce 2021 byl do majetku zařazen pozemek pod budovou SBD Praha 8 Hornátecká.	
budovy – bytové objekty	7 937
Bytové jednotky ve vlastnictví SBD Praha 8, dosud nepřevezené do vlastnictví členů družstva.	
budovy nebytové	23 274
Nebytové budovy představují majetek družstva, jde o budovu družstva v Hornátecké ulici a budovy bývalého údržbářského střediska v Březové ulici.	
Dlouhodobý nehmotný majetek	2 984
Pořizovací cena nástaveb - vestaveb ve výši 2 247 tis. Kč, jiný nehmotný dlouhodobý - majetek ve výši 737 tis. Kč.	
Pohledávky	5 131
pohledávky z předepsaných záloh a vyúčtování	90
z toho:	
- byty	-99
- nebytové prostory	482
- chybně směrované platby k přeposlání a SIPO	-293
poskytnuté provozní zálohy	4 080
Zálohy dodavatelům - především tepla, el. energie a plynu a zálohy na opravy.	
jiné pohledávky	148
Jedná se o pohledávky za společenstvími vlastníků, kde ještě nedošlo k založení bank. účtu.	
náklady na služby	156
Náklady na teplo, teplou vodu, vodné a stočné a další služby dle dodav. faktur za rok 2023.	
odběratelé	657
vystavené faktury se splatností v lednu 2024	
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0
Základní členské vklady k vyplacení při ukončení členství v SBD Praha 8.	
Peníze (pokladna a ceniny)	30
Bankovní účty u ČSOB	14 550
Běžný účet, účet pro platbu členských příspěvků, účet pro mimořádné splátky anuity a poplatky za převod bytu do vlastnictví, spořicí účet a termínovaný vklad u ČSOB.	
Náklady příštích období	1 141
Náklady na pojistné na 1. pololetí roku 2024.	

PASIVA /tis. Kč/		
Krátkodobé závazky		6 669
z toho: dodavatelé	605	
přijaté zálohy na služby	3 790	
přijaté zálohy na převod bytů	27	
daňové závazky	962	
zúčtování soc. a zdr. pojištění	326	
ostatní závazky	959	
Dlouhodobé závazky		14 272
z toho: dlouhodobé přijaté zálohy	1 677	
dohadné účty pasivní	335	
ostatní závazky	248	
Bankovní úvěry dlouhodobé	12 012	
Běžné bankovní úvěry	0	
Výnosy příštích období	0	
Výdaje příštích období	0	
Základní kapitál		1 128
Kapitálové fondy		22 384
z toho: fond družstevní výstavby	4 748	
fond členských podílů	8 327	
doplňkový fond družst. výstavby	3 584	
ostatní kapitálové fondy	5 725	
Nedělitelný fond a rezervní fond		22 841
Fond požitků zaměstnanců		210
Neuhrazená ztráta minulých let		0
Hospodářský výsledek		511
PASIVA CELKEM		68 015

Komentář k tabulkové části pasiv (údaje v tis. Kč)

V komentáři k tabulkové části jsou podrobněji rozvedeny některé položky pasiv, jejichž obsah nevyplývá z názvu a které jsou svou vahou podstatné.

Krátkodobé závazky	6 659
dodavatelé	605
Jedná se o průběžný zůstatek účtu dodavatelů, který tvoří nezaplacené faktury ve lhůtě splatnosti k 31. 12. 2023.	
přijaté zálohy	3 790
Přijaté zálohy na služby (teplo, TUV, SV atd.) z nájemného u bytů a nebytových prostor.	
přijaté zálohy na převody bytů	27
Přijaté zálohy od nájemců bytů, u kterých ještě nebyl realizován převod jednotky do vlastnictví člena (záloha po 1 000,- Kč).	
daňové závazky	962
Průběžné zůstatky účtů daně z příjmů právnických osob, DPH, daně z nemovitostí a dále daň z příjmů zaměstnanců za poslední zúčtovací měsíc.	
zúčtování sociálního a zdravotního pojištění	326
Jedná se především o závazky ze zúčtování mezd za prosinec 2023.	
ostatní závazky	959
z toho: mzdy za 12/2023	710
zpět vrácené výplaty vypořádacích podílů	0
jiné závazky – ostatní (jedná se o závazky ke společenstvím vlastníků, kde ještě nedošlo k založení bankovního účtu)	228
ostatní závazky k vyplacení (náhrady a jiné)	21
Dlouhodobé závazky	14 272
dlouhodobé přijaté zálohy	1 677
Stav dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu u středisek SBD Praha 8.	
dohadné účty pasivní	335
Nevyfakturované dodávky prací a služeb Platba předem k výdajům a výnosům příštích období.	
ostatní dlouhodobé závazky	248
Bankovní úvěry dlouhodobé – byty	0
Dlouhodobé úvěry na družstevní bytovou výstavbu byly doplacený k 30. 6. 2021.	
Bankovní úvěry dlouhodobé – pozemek	12 012
Na nákup pozemku pod budovou SBD Praha 8 Hornátecká družstvo čerpalo úvěr od ČSOB ve výši 12 800 000 Kč. Splatnost úvěru je do dne 24. 9. 2046, úroková sazba 2,28 % p.a. je fixována na 15 let.	
Základní kapitál	1 128
Tvoří základní členské vklady členů družstva.	

Kapitálové fondy **22 384**

(Snížení o vyřazení z majetku družstva při převodech bytů do vlastnictví).

fond družstevní výstavby **4 748**

Zdroj financování družstevní výstavby - především státní příspěvek.

fond členských podílů **8 327**

Zdroj financování družstevní výstavby - podíl člena družstva na financování formou členského podílu.

doplňkový fond družstevní výstavby **3 584**

Vzniká na bytových objektech z odpisů nebytových prostor rekolaudovaných k podnikání.

fond dodatečných investic **5 725**

Zdroj financování dodatečných investic a technického zhodnocení.

Nedělitelný fond **22841**

Souhrn tvorby dle článku 72 stanov družstva a hodnoty základních prostředků a investic družstva pořízených k 1. 1. 1993 (den transformace) a k 31. 12. 2023.

Fond požitků zaměstnanců **210**

Hospodářský výsledek SBD Praha 8 za rok 2023: **511**

2. Výsledky hospodaření družstva celkem k 31. 12. 2023 /v tis. Kč/

2.1 Náklady								
č.ú.	ukazatel	skutečnost 2019	skutečnost 2020	skutečnost 2021	skutečnost 2022	plán 2023	skutečnost 2023	index* sk.23/pl.23
501	Spotř. materiálu na opravy a údržbu DBF	23	3	6	1	10	97	9,70
501	Spotřeba pohonných hmot	16	3	11	9	25	14	0,56
501	Spotřeba DHM a ostat. režij. materiálu	235	297	359	265	265	658	2,48
502	Spotřeba energií	378	338	352	442	580	511	0,88
511	Náklady na opravy a udržování	1 046	444	260	3 325	2 300	2 178	0,95
512	Cestovné	46	38	39	44	50	0	0,00
513	Náklady na reprezentaci	95	27	40	60	30	106	3,53
518	Ostatní služby	3 449	3 385	3 946	3 729	3 550	4 903	1,38
518	Pronájem pozemku	334	520	388	0	0	0	x
521	Mzdové náklady - zaměstnanci	8 465	8 453	8 162	9 054	10 500	9 925	0,95
521	Mzdové náklady - OON	339	69	212	290	200	262	1,31
523	Odměny funkcionářů	257	257	248	256	256	256	1,00
524	Sociální a zdravotní pojištění	2 962	2 360	2 761	3 057	3 060	3 360	1,10
527	Příspěvky na stravování	251	228	319	387	370	486	1,31
531	Silniční daň	3	2	2	0	0	0	x
532	Daň z nemovitosti	28	57	57	57	57	65	1,14
538	Ostatní daně a poplatky	15	16	24	9	40	9	0,23
545	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	0	0	0	0	0	x
546	Odpisy pohledávek	25	1 638	342	206	250	201	0,80
548	Ostatní provozní náklady	274	176	309	171	300	245	0,82
548	Zákonné pojišť. odpověd. organizace	37	35	34	34	40	42	1,05
548	Pojištění majetku a odpovědnosti	1 515	26	71	77	90	83	0,92
551	Odpisy DHM - budovy	339	339	339	339	339	339	1,00
551	Odpisy DNM, DHM - ostatní	286	319	297	235	291	298	1,02
562	Úroky z úvěru na koupi pozemku	0	0	54	288	290	279	0,96
568	Bankovní poplatky				12	25	12	0,48
593	Daň z příjmu	0	0	0	0	0	10	x
	NÁKLADY DRUŽSTVA CELKEM	20 418	19 030	18 632	22 347	22 918	24 339	1,06

* poznámka: index skutečnost 2023 / plán 2023

2.2 Výnosy

č.ú.	ukazatel	skutečnost 2019	skutečnost 2020	skutečnost 2021	skutečnost 2022	plán 2023	skutečnost 2023	index* sk.23/pl.23
602	Opravy a údržba (spravov. domy)	81	0	0	0	50	0	0,00
602	Poplatky za úkony	109	40	13	27	50	6	0,12
602	Poplatky nebydlících členů družstva	1	2	0	0	0	0	x
602	Odměna správci - bytová družstva	1 343	1 227	1 211	1 454	1 560	1 566	1,00
602	Odměna správci - SVJ a stř. SBD Praha 8	11 920	12 368	12 474	15 081	15 940	16 350	1,03
602	Převody jednotek do vlastnictví	542	347	24	94	100	0	0,00
602	Členský příspěvek		392	92	104	200	78	0,39
602	Pronájem nebytových prostor	3 529	3 461	3 556	3 809	3 610	4 436	1,23
602	Úhrady za užívání bytů	5	6	6	6	6	27	4,50
602	Zápisné	0	0	0	0	0	0	x
644	Poplatky a úroky z prodlení	90	32	28	27	30	19	0,63
648	Jiné provozní výnosy	1 062	914	1 087	1 324	1 100	1 300	1,18
688	Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0	51	x
699	Opravy a údržba DBF	0	0	0	0	0	0	x
699	Správní režie	307	312	314	348	280	387	1,38
699	Pojištění	1 484	1	1	1	5	0	0,00
699	Úroky z bankovních vkladů	0	51	30	245	100	630	6,30
	VÝNOSY DRUŽSTVA CELKEM	20 473	19 153	18 836	22 520	23 031	24 850	1,08

REKAPITULACE							
NÁKLADY DRUŽSTVA CELKEM	20 418	19 030	18 632	22 347	22 918	24 339	1,06
VÝNOSY DRUŽSTVA CELKEM	20 473	19 153	18 836	22 520	23 031	24 850	1,08
+ ZISK - ZTRÁTA	55	123	204	173	113	511	

* poznámka: index skutečnost 2023 / plán 2023

3. Komentář k výsledkům hospodaření družstva

Komentář k výsledkům hospodaření družstva obsahuje podrobné rozvedení některých účtů. Podstatnější rozdíly mezi plánem a skutečností jsou rozebrány v komentáři.

Náklady

Účet 501

Spotřeba ostatního režijního materiálu

CELKEM	252.380,19 Kč
např.: materiál na drobné opravy a údržbu budovy SBD Praha 8	2.085,54 Kč
komponenty k PC (disky, myši, kabely, nabíječky atp.)	43.663,71 Kč
tonery a kancelářský papír	125.604,35 Kč
kancelářské potřeby a materiál	47.694,19 Kč
hygienické potřeby	33.006,10 Kč

Spotřeba DHM

CELKEM	406.007,84 Kč
V souvislosti se zavedením nového informačního systému bylo třeba dovybavit pracoviště družstva modernější kancelářskou technikou (scannery, monitory, počítače a notebooky).	
např.: monitory k PC s příslušenstvím	41.618,38 Kč
mobilní klimatizace	5.051,72 Kč
počítače a notebooky s příslušenstvím (14 ks)	263.297,20 Kč
televizor Hisense 85" do zasedací místnosti	20.653,00 Kč
Skener Epson, Wifi router (6 ks)	8.228,40 Kč
i-tec dokovací stanice USB-C (2 ks)	5.618,00 Kč
kancelářské židle (38 ks)	36.708,62 Kč
kávovar DeLonghi	6.525,20 Kč

Účet 511

Náklady na opravy a udržování budovy a majetku SBD Praha 8

CELKEM	2.177.580,34 Kč
Vzhledem k vyššímu výnosu ze správcovské činnosti mohlo družstvo dokončit tolik potřebnou rekonstrukci sociálního zařízení v budově Horňátecká a tím zlepšit pracovní prostředí zaměstnancům SBD Praha 8, nájemcům v budově i klientům kteří nás navštíví.	
např.: dokonč. rekonstrukce sociálního zařízení budova Horňátecká	1.290.348,31 Kč
odstranění grafiti, renovační nátěr	30.020,00 Kč
topenářské práce	74.384,44 Kč
stavební úpravy kanceláře – zasedací místnost (topení, podlaha, výmalba, osvětlení)	227.310,00 Kč
dodávka a montáž vstupních dveří	37.940,63 Kč
výroba a dodávka plastových oken a žaluzií, budova Horňátecká (havarijní stav)	219.513,37 Kč
elektropráce a instalatérské práce	37.209,20 Kč
úprava chodníku u vstupu do budovy	29.070,00 Kč
oprava zábradlí u vstupního schodiště	18.500,00 Kč
instalace hrotového systému proti holubům	89.486,77 Kč
oprava střešní krytiny budovy Horňátecká	22.402,83 Kč
servis služebního vozu	15.596,44 Kč
instalatérské práce	78.644,10 Kč

Účet 518

Ostatní služby

CELKEM	4.903.260,87 Kč
<u>Podrobná specifikace těchto nákladů:</u>	
nájem a servis kopírovacích strojů (sekretariát, TPÚ, EÚ)	123.042,32 Kč
požární prevence	180.000,00 Kč
poštovné, spotřeba známek	34.949,00 Kč

poplatky za telefony a internet	198.937,78 Kč
předplatné tisku	1.218,85 Kč
servisní činnost se zajištěním správce sítě	212.000,00 Kč
výpočetní technika – ostatní, SW poradenství k WAMS/3 a ANASOFT	1.130.419,01 Kč
např.: roční tech. podpora WAM S/3 a DB Oracle	206.705,58 Kč
aplikace eDomovník	52.799,95 Kč
SW poradenství k WAM S/3 a ANASOFT	429.630,00 Kč
Licence office 365 2023	51.364,76 Kč
Kerio Connect - antispam a webfilter	41.102,91 Kč
ANASOFT – realizační projekt	131.557,32 Kč
ANASOFT – měsíčné údržba ID DOMUS	116.737,78 Kč
ostatní IT produkty a služby	99.556,57 Kč
školení	295.082,12 Kč
odvoz odpadků	10.647,38 Kč
jiné služby	2.716.964,61 Kč
např.: právní služby, zastupování SBD8 v soudních sporech	31.140,00 Kč
revize a zkoušky elektrospotřebičů – budova Horňátecká	16.901,72 Kč
vypracování návrhu "Nástavba objektu A+B Horňátecká"	162.245,20 Kč
odstranění graffiti z fasády - budova Horňátecká	8.678,50 Kč
služby daňového poradce, konzultace, zpracování DPPO	30.522,21 Kč
rozhlasový poplatek	3.780,00 Kč
právní služby – adv. kancelář Urban a Hejduk, ÚZSVM	70.805,72 Kč
ochrana objektu – Jablotron Security	24.053,13 Kč
předplatné CODEXIS na 3 roky, právní informační systém	55.587,60 Kč
kontroly požárních vodovodů, hasicích přístrojů, výměna	15.873,35 Kč
poskytování pravidelných právních služeb dle smlouvy	442.642,00 Kč
úklid budovy Horňátecká vč. nadstandardního	114.804,76 Kč
úklid střechy, dvora a parkoviště	31.200,00 Kč
připojení dveří na systém vzdáleného ovládání zámku	7.933,18 Kč
provize za zprostředkování pronájmu (tři nebyt. prostory)	24.696,00 Kč
výměna vodoměrů	14.384,00 Kč
roční revize plynu – budova Březová	4.100,00 Kč
zpracování mezd a personální agendy	689.698,00 Kč
členský příspěvek DMS na rok 2023	24.000,00 Kč
stavebně technické služby a konzultace	358.540,18 Kč
parkovací oprávnění pro služební vozidlo	3.500,00 Kč
servis a odborná zkouška výtahu	12.107,08 Kč
pronájem konferenčních prostor (tři akce)	9.358,18 Kč
docházkový systém – roční poplatek	9.431,33 Kč
poplatek CCTV Care Standard	5.142,00 Kč
poplatek SiPass Care EXCELLENT	2.264,68 Kč
zajišťování technických služeb energetika	358.779,32 Kč
zajištění činnosti havarijního dispečinku pro spravov. domy	42.739,56 Kč
zajištění služby technika objektu pro spravované domy	63.700,00 Kč

Účet 521, 523 a 524

Mzdové náklady

Čerpání v položce mzdové náklady (mzdy zaměstnanců, DPČ a DPP, odměny členů představenstva a kontrolní komise SBD Praha 8, odvody na sociální a zdravotní pojištění) odpovídá plánu.

Některé své služby poskytuje SBD Praha 8 dále prostřednictvím externích dodavatelů.

CELKEM

13.802.254,00 Kč

Účet 546 Odpis pohledávek

V roce 2023 byl dokončen odpis pohledávky za nájemkyní bytu VS 39701013 ve výši 126.644 Kč z let 2015 až 2018. Uživatelka bytu byla dlouholetou dlužnicí, pro dluhy byla vyloučena z družstva, a nakonec z bytu vystěhována. Pro její ekonomickou a sociální situaci není možné dluhy vymoci.

Dále byla odepsána pohledávka 74.623,82 Kč za nájemcem nebytového prostoru v budově Horňátecká VS 99001903 z let 2016 až 2018. V roce 2018 družstvo podalo prostřednictvím advokáta žalobu na zaplacení dlužné částky, v listopadu 2018 byla věc předána exekutorovi, 4. května 2020 se družstvo přihlásilo do insolvenčního řízení. Ukončení insolvenčního řízení nabylo právní moci 3. června 2023. Z pohledávky nebylo ničeho vymoženo.

CELKEM**201.267,82 Kč****Účet 548** Pojištění majetku a odpovědnosti

SBD Praha 8 uzavřelo v prosinci 2023 s pojišťovnou Kooperativa, a.s. prolongační dodatek k pojistným smlouvám (pojištění majetku, odpovědnosti a odpovědnosti členů orgánů BD a SVJ), pro další tříleté období, tedy na roky 2024-2026.

Správu pojištění a uplatňování práv ze sjednaného pojištění pro nás bude i nadále zabezpečovat Pojišťovací makléřství INPOL a.s., s jehož službami jsme velmi spokojeni.

Protože škodní průběh u pojištění majetku (poměr mezi uhrazeným pojistným a vyplacenými škodami) přesáhl 90 %, navrhla pojišťovna dvě možné varianty úpravy pojistné smlouvy pro nadcházející pojistné období:

- razantní navýšení pojistného u pojištění majetku,
- navýšení pojistného u pojištění majetku pouze o 10 % při současném zvýšení spoluúčasti pro pojistná nebezpečí vodovodní škoda, vandalismus a skla na 5.000 Kč (ze současných 1.000 Kč).

Po důkladném zvážení jsme se rozhodli pro druhou z předložených variant. Důvodem je i skutečnost, že tato úprava se více dotkne jen těch domů, které pojistné plnění čerpají opakovaně např. z důvodu špatného stavu rozvodů vody a kanalizace a jejich opakovaných havárií, a méně těch, které takové pojistné události neřeší.

Přehled uznaných pojistných událostí roku 2023:

<u>pojistná událost</u>	<u>středisko</u>
➤ vodovodní škody, vytopení	305, 330, 331, 332, 333, 337, 356, 357, 365, 393, 398, 421, 425, 454, 508, 530
➤ posprejovaná fasáda, grafitti	304, 328, 330, 332, 339, 361, 381, 990
➤ vandalismus	301, 305, 316, 327, 330, 333, 360, 361, 375, 422, 439, 990

Celková částka vyplaceného pojistného plnění 1.181.401 Kč**Účet 548** Ostatní provozní náklady

Na tento účet jsou účtovány kompletní předpisy záloh za dobu neobsazenosti bytů a po pronájmu bytů ta část záloh, která není hrazena nájemcem (dlouhodobá záloha na opravy - fond oprav, pojistné, odměny funkcionářům, daň z nemovitosti). Předpis záloh je částka, kterou SBD Praha 8 jako vlastník bytu hradí měsíčně na účet příslušného SVJ.

CELKEM**245.366,67 Kč.****Účet 551** Odpisy hmotného a nehmotného majetku

Odpisy majetku byly uplatněny u všech kategorií majetku a jsou tvořeny následujícími položkami:

počítače a monitory	35.312,00 Kč
tiskárny, skener, záložní zdroje	19.325,33 Kč
nábytek, elektrospotřebiče, automobil	20.851,49 Kč
software - IS ANASOFT (odpis od 12/2022)	222.171,98 Kč
budovy nebytové (Hornátecká a Březová)	339.204,00 Kč
CELKEM	636.864,80 Kč

Účet 562 Placené úroky z úvěru na koupi pozemku

SBD Praha 8 čerpalo na nákup pozemku pod budovou Hornátecká úvěr od ČSOB ve výši 12.800.000 Kč. Splatnost úvěru je 24. 9. 2046, úroková sazba 2,28 % p.a. je fixována na 15 let. Úvěr je splácen pravidelnými anuitními splátkami ve výši 56.435,13 Kč měsíčně, první splátka se uskutečnila 24. 1. 2022.

CELKEM **278.814,66 Kč**

Výnosy

Účet 602, 699 Odměna správci

Plán v této zásadní výnosové položce rozpočtu SBD Praha 8 byl překročen o cca 400.000 Kč. SBD Praha 8 bylo nepříznivou ekonomickou situací donuceno po mnoha letech s platností od 1.4.2022 navýšit cenu za své správcovské služby. Vzhledem k tomuto navýšení v roce 2022 nebyla do ceny správy promítnuta míra inflace 15,1 % za rok 2022 (s výjimkou středisek, která nepřistoupila na zvýšení ceny v roce 2022).

CELKEM **17.915.558,47 Kč**

V roce 2023 byly do správy nově přijaty tyto objekty:

stř. 560 SVJ Děčínská	(126 jednotek)
stř. 561 SVJ Fr. Kadlece	(46 jednotek)
stř. 462 BD Černého	(72 jednotek)

Účet 648 Jiné provozní výnosy

Na tomto účtu jsou vedeny výnosy z fakturovaných poplatků dle ceníku poplatků za úkony prováděné družstvem, fakturovaných prací pro spravované objekty nad rámec příkazní smlouvy (např. zajištění služby – technik domu/domovník, zpracování účetnictví nových SVJ a BD za období před přijetím do správy a práce související s obstaráváním a správou úvěrů na koupi a revitalizaci domů, zajišťování převodů vlastnictví jednotek pro spravovaná BD, příprava nových stanov a zajišťování zápisu do rejstříku) a další výnosy. V neposlední řadě také fakturovaná odměna SBD Praha 8 za výkon funkce statutárního orgánu v domech, kde se nepodařilo zvolit výbor z řad členů SVJ.

CELKEM **1.299.875,63 Kč**

např.: realizace převodů bytů do vlastnictví pro spravovaná BD	48.200,00 Kč
úhrady za poskytnutí sídla firmy a poštovní schránky	39.050,00 Kč
zajištění činnosti technika objektu pro spravované domy	147.600,00 Kč
odměna SBD Praha 8 za výkon funkce statutárního orgánu SVJ	884.967,00 Kč
vyfakturované kopírovací práce pro spravovaná SVJ a BD	29.129,00 Kč
splátky nákladů na údržbu domovníckých bytů	20.075,00 Kč
úkony pro spravované objekty nad rámec odměny správci (účetní práce, zajištění schůzí atp.)	87.800,00 Kč

4. Pohledávky na nájemném

4.1. Pohledávky za členy družstva – nájemci

Ke evidenci veškerých pohledávek na zálohových platbách za užívání jednotky i pohledávek z vyúčtování zálohových úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky za členy družstva – nájemci jednotek je využíván informační systém DOMUS a FINUS od firmy Anasoft.

V zájmu docílení co nejrychlejších úhrad a právního zajištění pohledávek je ke každé pohledávce přístupováno individuálně dle jejich závažnosti. Úhrada dluhu mimosoudní cestou je řešena tak, že se dlužník písemně zaváže uhradit dluh, který uznal, ve splátkách. Plnění takové dohody je přísně sledováno. V uvedeném případě právního zajištění je promlčecí doba nároku prodloužena na 10 let.

Soudní cestou jsou pohledávky vymáhány žalobou o zaplacení.

Dlouhodobé neplnění členských povinností, k nimž patří i pravidelná úhrada stanovených zálohových plateb spojených s užíváním bytu, je možno řešit i vyloučením člena z družstva. Zánikem členství v bytovém družstvu zanikne bývalému členu družstva právo nájmu bytu.

4.2. Pohledávky za vlastníky

Pohledávky na zálohových platbách za služby poskytované s bydlením a nedoplatky vyplývající z vyúčtování (včetně nákladů spojených se správou, údržbou a opravami domu a pozemku) za vlastníkem jednotky ve společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity vymáhá družstvo jako jeden ze členů společenství. Tedy v případech, kdy nedojde k úhradě pohledávky mimosoudní cestou, podává družstvo žalobu na zaplacení.

Pokud vzniknou pohledávky za vlastníkem jednotky – členem společenství vlastníků jednotek – právnické osoby zapsané v rejstříku společenství, spolupracuje družstvo jako správce se členy výboru, se kterými je sjednán způsob doručování předpisů a vyúčtování zálohových plateb. Společenství vlastníků jednotek je oprávněno vymáhat plnění od svých členů svým jménem a na svůj účet, to znamená, že společenství zpravidla uděluje plnou moc k vymáhání pohledávek advokátovi. Družstvo jako smluvní správce nemůže společenství zastupovat před soudem. Na základě smlouvy o zajišťování správy společných částí domu družstvo připravuje pro společenství vlastníků jednotek podklady pro vedení právních sporů a jednání.

Pro vedení soudních sporů je důležité, aby žalobce dostatečně prokázal doručení předpisu a vyúčtování zálohových plateb žalovanému.

5. Úroky z bankovních vkladů a náklady na vedení bankovních účtů za rok 2023

Většina finančních prostředků družstva byla uložena na spořicí účet u ČSOB s jednodenní výpovědní lhůtou. Úroková sazba na spořicích účtech pro právnické osoby – bytová družstva, členy DMS a jimi spravované domy v roce 2023 dosahovala 4,7 % p.a. V říjnu 2022 byl s ČSOB sjednán tříměsíční termínovaný vklad ve výši 8 mil Kč s úrokovou sazbou 6,35 % p.a. V průběhu roku 2023 byl termínovaný vklad obnovován a prostředky na něm dle potřeby zvyšovány/snižovány. Úroková sazba mírně klesala (na konci roku 6,21 % p.a.).

Poplatky a náklady na vedení bankovních účtů se skládají z těchto položek: poplatky SIPO, za vedení účtu, za výpisy atp.

celkové výnosy z úroků z bankovních vkladů	630.489,66 Kč
náklady na vedení bankovních účtů	12.000,50 Kč

Částky výnosů z úroků a nákladů na vedení bankovních účtů byly zaúčtovány do nákladů a výnosů družstva.

6. Návrh na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2023

Hospodářský výsledek SBD Praha 8 – zisk: 511.115,04 Kč

Zisk ve výši 511.115,04 Kč navrhujeme ponechat na účtu nerozděleného zisku minulých let a použít jej v případě potřeby na částečnou úhradu kupní ceny pozemku – dvora u budovy SBD Praha 8 Horňátecká.

S návrhem souhlasí Kontrolní komise SBD Praha 8, souhlas s návrhem vyjádřila i Ekonomická komise představenstva.

II. TECHNICKÁ ČÁST

1. Základní údaje o bytovém fondu

Celkový počet jednotek ve správě SBD Praha 8 k 31. 12. 2023:

- 7.930 (7.466 bytů a 464 garáží)

2. Celkový technický stav domů a plánování oprav společných částí domů

Stáří většiny spravovaných domů se pohybuje mezi 30-60 lety. Jedná se především o domy na území obvodu Prahy 8 - Kobylisy, Libeň, Troja, Čimice, Bohnice, Dolní Chabry, Střížkov. Ve správě máme i domy mimo obvod Prahy 8 (Vysočany, Letňany, Kbely, Horní Počernice, Střížkov - Praha 9, Holešovice - Praha 7, Podolí - Praha 4, Hlubočepy - Praha 5, Záběhlice - Praha 10, Klecany).

Mezi spravované nemovitosti patří také byty v nástavbách a vestavbách na objektech, které nejsou ve vlastnictví SBD Praha 8. Jsou postaveny na domech jiného vlastníka a jsou rozptýleny po celém obvodu Prahy 8.

V roce 2023 se ve vzájemné spolupráci pracovníků správy družstva s představiteli společenství vlastníků jednotek a bytových družstev pokračovalo ve zlepšování technického stavu a zajišťování údržby objektů.

Opravy byly prováděny na základě průběžně aktualizovaných orientačních plánů oprav, které byly součástí finančních plánů jednotlivých spravovaných objektů, schvalovaných na shromážděních vlastníků jednotek a členských schůzích. Pracovníci správy důsledně dbali na to, aby realizace oprav probíhala dle příslušných usnesení.

Opravy a rekonstrukce nad 100.000 Kč byly dodavatelům zadávány na základě výběrových řízení, které TPÚ provádí ve spolupráci s členy technické komise představenstva SBD Praha 8 a zástupci SVJ a BD.

V roce 2023 byly provedeny tyto velké opravy a rekonstrukce:

- rekonstrukce elektroinstalace – stf. 337
- výstavba nového výtahu - stf. 001, 309, 391, 439
- rekonstrukce interiérů - stf. 303, 990
- výměna ležatých rozvodů - stf. 393
- výměna vstupních portálů - stf. 327
- zateplení štítů - stf. 327
- instalace čipového systému - stf. 305, 327
- instalace domovních telefonů - stf. 331, 530
- montáž oken - stf. 333
- rekonstrukce střechy - stf. 421.

Technický úsek SBD Praha 8 zadal různým projektovým kancelářím ve výběrových řízeních do přípravy řadu akcí k vypracování projektových dokumentací s následným provedením souvisejícího inženýringu (geodetické práce, zřízení služebnosti na výstavbou dotčené části pozemků MHMP, stavební povolení, územní rozhodnutí atd.) např. pro kontejnerová stání, revitalizace objektů, oprav oplocení, vstupních portálů atd.

Dále byly prováděny práce menšího rozsahu a běžné provozní opravy jako např. modernizace některých kočárkár, které byly nově vybaveny stojany a závěsy na kola, opravy/seřízení oken a dveří, drobné opravy a údržbové práce na střeše (vyspravení nebo výměna částí hydroizolace, klempířských prvků a střešních nástaveb), lokální opravy defektů na fasádě (především poškození od ptactva), drobné stavební opravy v interiérech (vyspravení nebo výměna podlahových krytin, malování vnitřních částí objektů včetně omyvatelných nátěrů). V rámci údržby byly také řešeny drobné opravy na společných vedeních elektroinstalace, vodovodu, plynu, topení a kanalizace. Dle potřeby byla prováděna deratizace, dezinfekce, zajištění vyklizení předmětů ze společných prostor, zprostředkování požadavků na opravy a údržbu komunikací, zeleně apod. na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví spravovaných domů. Byly zajišťovány cenové nabídky na úklid, úklidové práce nad rámec smluvně ošetřeného běžného úklidu, doplnění, změny smluv a podmínky pro zajištění lepších výsledků úklidu (upevnění rohožek, nákup vysavače, instalace výlevky apod.)

Průběžně byly zajišťovány podklady pro zpracování vyúčtování služeb.

Řešeny byly také pojistné události (poškození fasád sprejery, násilné vniknutí do objektů, zatékání atd.).

Výtahy ve spravovaných objektech již v naprosté většině prošly rekonstrukcí. Větší opravy se provádějí při zjištění provozních závad v rámci provedení odborných zkoušek výtahů. Dále je kladen důraz na odstraňování nových bezpečnostních rizik dle směrnic Evropské unie, která jsou zjištěna při pravidelných inspekčních prohlídkách výtahů.

3. Přehled plnění revizí:

3.1. Revize „ELEKTRO“ dle ČSN 331500 po 5 letech.

Zajištěny a provedeny u středisek:

239,304,337,339, 345,347,348,363,373,422,421,429,450,457,508,534,537,538,544,561,990

3.2. Revize „HROMOSVODY“ dle ČSN 343800 po 5 letech.

Zajištěny a provedeny u středisek:

294,301,304,305,331,333,338,345,347,349,366,367,375,422,425,429,456,458,459,510,534

3.4. Roční prohlídky „HROMOSVOD“:

Byly provedeny u všech středisek, u kterých nebyla provedena revize hromosvodu po 4 letech.

3.3. Revize „PLYN“ dle EN 1775 po 3 letech.

Zajištěny a provedeny u středisek:

001,291,302,309,313,318,320,326,327,328,330,332,343,345,347,348,351,359,362,367,368, 373,374,375,381,393,395,422,425,429,504,527,528,534,538

3.4. Roční prohlídky „PLYN“:

Byly provedeny u všech středisek, u kterých nebyla provedena revize plynu po 3 letech.

3.5. Inspekční prohlídky výtahů po 6 letech.

Zajištěny a provedeny u středisek:

330,333,353,360,368,390,397,421,433,452,457,462,537

3.6. Odborné zkoušky výtahů po 3 letech.

Zajištěny a provedeny u středisek:

301,319,320,331,332,340,351,360,362,363,368,375,396,397,421,446,457,534,536,537,544,560

3.7. Revize požárního zabezpečení objektu – hydranty, přenosné hasicí přístroje, EPS atd.

Každoročně zajištěno ve všech objektech ve správě.

4. Zajištění služeb poskytovaných hlavními dodavateli

4.1. Dodávky tepla a teplé užitkové vody - Pražská teplárenská a.s.

U dodávek tepla a TUV došlo v r. 2023 ke snížení spotřeby o cca 20 %. Přesto došlo k navýšení nákladů za teplo oproti roku 2022, a to zejména z důvodu značného navýšení jednotkových cen od dodavatelů Pražské teplárenské a.s. a Pražské plynárenské a.s. Hlavním dodavatelem tepla (Pražská teplárenská a.s.) byla zajištěna dodávka tepla pro vytápění v celkovém objemu 48,5 tis. GJ za 54,8 mil. Kč a pro ohřev TUV 21,6 tis. GJ za 37,2 mil. Kč. Stávající odběrové diagramy, uzavřené dle spotřeby roku 2014, jsme pro rok 2023 aktualizovali u objektů, kde byla změna výhodná. Jednalo se celkem o cca 6 objektů.

Také v roce 2023 byly provedeny převody smluv s dodavateli na nově vzniklá SVJ a změny smluv v souvislosti se změnou údajů (např. nový název, účet, požadavek služeb).

Na domovních plynových kotelnách byly provedeny roční odborné prohlídky a průběžně byl dle potřeby zajišťován bezporuchový provoz.

Pravidelné výměny bytových vodoměrů byly zajišťovány dle požadavků zástupců SVJ a BD v plánovaných termínech. Všechny nově vyměněné vodoměry jsou již s možností rádiového odečtu bez nutnosti zpřístupnění bytů a s přípravou na měsíční on-line odečty.

Přístup na webový portál Pražské teplárenské a.s. umožnil technickému úseku stažení elektronické fakturace za rok 2023, tedy přehled a evidenci spotřeby tepla a TUV za jednotlivá odběrná místa. Od ledna 2024 je fakturace tepla a teplé vody nahrávána měsíčně datovou větou, vč. spotřeby pro všechna odběrná místa, rovnou do Finusu a Domusu. Elektronická fakturace usnadní práci technickému i ekonomickému úseku.

4.2. Dodávka studené vody - Pražské vodovody a kanalizace a.s. - byla zajišťována bez větších problémů, odstranění nahlášených závad bylo řešeno individuálně.

PVK průběžně zasilá k podpisu aktualizované smlouvy na dodávku vody a odvádění odpadních vod danou právní úpravou obsaženou v zákoně č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění od 1. 1. 2014, kde je již upřesněno, že vlastníkem přípojky je odběratel. Náklady na údržbu přípojky jsou v některých případech ve výši několika set tisíc korun. Cena je úměrná vzdálenosti hlavního uzávěru od objektu.

Pro fakturaci za dodávky vody jsme jako každý rok využili nahlášení stavů k 31. 12. 2023 do systému PVK. Samoodečty dodaly všechny výbory SVJ, kterým je tato služba poskytována, některé byly na SBD Praha 8 dodány s velkým zpožděním.

4.3. Svoz domovního směsného odpadu a bioodpadu byl dle smluv zajišťován bez větších problémů, případné nedostatky byly řešeny s dodavateli (IPODEC a.s., AVE CZ s.r.o., Pražské služby a.s.). Svoz bioodpadu je v Praze zajišťován zdarma. Dle požadavků zástupců SVJ a BD byly prováděny změny smluv s dodavateli, včetně změn v přístavení nádob a souvisejících služeb.

5. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

- v roce 2023 nebyl registrován žádný pracovní úraz;
- činnost v oblasti BOZP byla zaměřena především na prevenci a dodržování bezpečnostních předpisů na pracovištích.

6. Požární ochrana

- v roce 2023 byly provedeny technikem PO družstva v objektech spravovaných družstvem preventivní požární prohlídky dle harmonogramu, nebyla provedena žádná mimořádná prohlídka.

Nejčastější zjištěné závady:

- na trase hlavního úniku osob na schodištích a chodbách nejsou dodržovány jejich volné průchozí šířky (zúženy různými předměty např. nádobami s květinami, nábytkem, koly, kočárky apod.);
- společné prostory domů (zejména chodby) - jsou využívány jako odkládiště věci, tím je ohrožena bezpečná a včasná evakuace osob z objektů;
- další společné prostory (např. sušárny, suterénní prostory, kočárkárny apod.) jsou využívány v rozporu s kolaudačním rozhodnutím např. jako sklady, dílny a zvyšují požární nebezpečí v objektu.

V průběhu roku byly také prováděny kontroly přenosných hasicích přístrojů a požární bezpečnostních zařízení a zjištěné závady byly následně odstraňovány.

III.

Členské a bytové záležitosti

1. Počet členů družstva

Celkový	počet členů k 31. 12. 2023	2 225
Z toho:	počet bydlících členů	1 784
	počet nebydlících členů	441

2. Změny členské základny, změny nájmu bytů a garáží, přiděly bytů

V průběhu roku 2023 bylo uzavřeno 6 dohod o zániku členství podle čl. 14 stanov.

Podle čl. 15 stanov vystoupilo z družstva 16 členů, nevzniklo žádné nové členství.

Uskutečnil se 1 převod družstevního podílu.

V sedmi případech došlo ke zdědění – přechodu členství.

Představenstvem SBD Praha 8 byly schváleny 2 podnájmy na dobu jednoho roku.

Ze stávajícího bytového fondu nebyl dle pořadníku přidělen žádný byt.

Převodem jednotky do vlastnictví člena nájemce zaniká členství v družstvu dnem podání návrhu na vklad převodní smlouvy do katastru nemovitostí.

IV.

Převody bytů do vlastnictví

1. Organizace převodů bytů do vlastnictví

Převody bytů do vlastnictví členů – nájemců v roce 2023 zajišťovalo družstvo v plném rozsahu svými zaměstnanci.

Jako v minulém roce bylo pro zpracovávání a organizaci převodů využíváno verze počítačového programu.

Změnou zákona o vlastnictví bytů s účinností od 1. ledna 2010 došlo k prodloužení termínu na uzavření smlouvy o převodu k 31. prosinci 2020. Shromáždění delegátů SBD Praha 8 dne 23. 9. 2021 přijalo usnesení o dalším postupu při převodech bytů do vlastnictví členů – nájemců do roku 2025.

2. Uzavírání smluv o převodu jednotek do vlastnictví členů – nájemců

2.1. Přehled podaných smluv na katastrální úřad a zapsaných do katastru nemovitostí za rok 2023

Podané převodní smlouvy

Převodní smlouvy včetně spoluvlastnického podílu na pozemku	1
Převodní smlouvy bez spoluvlast. podílu na pozemku	0
<hr/>	
Celkem na KÚ podaných smluv	1

Zapsané převodní smlouvy

Zapsané smlouvy včetně spoluvlastnického podílu na pozemku	1
Zapsané smlouvy bez spoluvlast. podílu na pozemku	0
<hr/>	
Celkem KÚ zapsaných smluv	1

2.2. Výhled na rok 2024 – převodní smlouvy

Žádosti o převod k 30. 6. 2024	0
Žádosti o převod k 31. 12. 2024	0
Předpokládaný nárůst	cca 0

3. Pozemky

3.1. Pozemky ve vlastnictví obce hlavního města Prahy:

Majetkoprávní vypořádání pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy zastavěných domy, jejichž původním vlastníkem byla stavební bytová družstva, se řeší na základě usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy, ve spolupráci s odborem evidence, správy a využití majetku MHMP.

Na pozemky zastavěné bytovým domem **stř. 328** (Štíbrova 1213 až 1221) jsou evidována restituční podání PÚ 1657/096 a PK 1606, proti těmto rozhodnutím byly podány žaloby k obvodnímu soudu Prahy 8. V rozhodnutí č.j. PÚ 1657/96/13 jsou citované pozemky parc. č. 2364/14-19, žaloba č.j. 7 C 209/2015 – dne 18. 12. 2019 vydáno rozhodnutí. Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno odvolání pod č.j. 29 CO 166/2020. Dle informace z června 2023 od MHMP jsou soudní řízení ukončena, pozemky nevydány a může být zahájen prodej pozemků 2364/14 -2364/22 v k.ú. Kobyličky.

**4. Přehled o stavu v převodech jednotek do vlastnictví členů
ke dni 31.12.2023**

Středisko	Počet jednotek	KATASTRALNI URAD				Spoluvlastnický podíl v %	
		Ke vkladu (počet)		Plocha jednotek v m ²		Vlastníků	Družstva
		podáno	vloženo	Vlastníků	Celková		
117	12	12	12	192,8	192,8	100,00	0,00
204	8	8	8	128,8	128,8	100,00	0,00
205	10	10	10	200,00	200,00	100,00	0,00
211	17	17	17	1 096,52	1 096,52	100,00	0,00
217	55	55	55	2 968,43	2 968,43	100,00	0,00
222	24	24	24	1 221,80	1 221,80	100,00	0,00
239	28	28	28	1 645,25	1 645,25	100,00	0,00
241	20	20	20	984,38	984,38	100,00	0,00
294	23	23	23	1 523,05	1 523,05	100,00	0,00
301	90	88	88	4 694,43	4 782,51	98,16	1,84
302	90	88	88	4 683,80	4 782,51	97,94	2,06
303	90	88	88	4 684,02	4 782,79	98,63	1,37
304	90	89	89	4 716,85	4 782,51	98,63	1,37
305	90	89	89	4 749,68	4 782,51	99,32	0,68
306	146	145	145	8 488,28	8 533,73	99,47	0,53
307	97	96	96	5 640,58	5 680,43	99,30	0,70
308	138	138	138	8 211,28	8 211,28	100,00	0,00
309	97	96	96	5 452,40	5 634,40	96,77	3,23
310	138	137	137	7 982,73	8 088,80	99,52	0,48
311	17	17	17	1 085,28	1 085,28	100,00	0,00
312	56	56	56	4 096,00	4 096,00	100,00	0,00
313	38	38	38	2 067,77	2 067,77	100,00	0,00
314	49	47	47	2 618,90	2 708,60	96,69	3,31
315	12	12	12	913,20	913,20	100,00	0,00
316	32	31	31	1 441,26	1 526,25	94,43	5,57
317	28	28	28	1 805,96	1 805,96	100,00	0,00
318	55	55	55	2 696,91	2 696,91	100,00	0,00
319	25	24	24	1 177,56	1 252,14	94,04	5,96
320	49	47	47	2 575,03	2 729,30	94,04	5,96
321	24	24	24	1 389,63	1 389,63	100,00	0,00
322	28	28	28	1 313,58	1 313,58	100,00	0,00
323	14	14	14	747,26	747,26	100,00	0,00
325	30	28	28	1 114,10	1 291,90	95,12	4,88
326	38	38	38	1 813,60	1 813,60	100,00	0,00
327	186	183	183	10 906,21	11 184,31	98,70	1,30
328	279	277	277	16 517,00	16 871,10	99,61	0,39
329	273	271	271	16 476,34	16 753,78	99,16	0,84
330	186	183	183	10 793,16	11 173,74	98,39	1,61
331	273	272	272	16 240,89	16 631,80	99,60	0,40
332	278	276	276	16 328,98	16 538,38	98,82	1,18
333	342	335	335	8 573,75	8 848,45	98,19	1,81
334	403	401	401	24 227,43	24 574,88	99,58	0,42
335	279	278	278	16 547,67	16 711,81	99,62	0,38
336	331	331	331	19 939,54	19 939,54	100,00	0,00
337	146	143	143	5 814,13	6 078,78	96,43	3,57
338	50	50	50	2 934,17	2 934,17	100,00	0,00
339	160	160	160	7 347,97	7 347,97	100,00	0,00

Středisko	Počet jednotek	KATASTRÁLNÍ ÚŘAD				Spoluvlastnický podíl v %	
		Ke vkladu (počet)		Plocha jednotek v m ²		Vlastníků	Družstva
		podáno	vloženo	Vlastníků	Celková		
340	49	48	48	2 666,43	2 867,89	97,55	2,45
341	9	9	9	431,80	431,80	100,00	0,00
342	43	43	43	2 249,87	2 249,87	100,00	0,00
343	64	64	64	3 152,60	3 152,60	100,00	0,00
344	30	30	30	1 580,90	1 580,90	100,00	0,00
345	40	40	40	2 312,39	2 312,39	100,00	0,00
347	40	39	39	2 292,89	2 358,50	97,22	2,78
348	40	40	40	2 358,50	2 358,50	100,00	0,00
349	40	40	40	2 375,37	2 375,37	100,00	0,00
350	40	40	40	2 367,60	2 367,60	100,00	0,00
351	48	48	48	3 367,74	3 367,74	100,00	0,00
352	48	48	48	3 384,08	3 384,08	100,00	0,00
353	32	32	32	1 983,83	1 983,83	100,00	0,00
354	32	32	32	1 966,83	1 966,83	100,00	0,00
355	32	32	32	1 984,56	1 984,56	100,00	0,00
356	32	31	31	1 938,06	1 993,91	97,20	2,80
357	32	32	32	1 984,97	1 984,97	100,00	0,00
358	48	48	48	3 386,23	3 386,23	100,00	0,00
359	48	48	48	3 410,55	3 410,55	100,00	0,00
360	392	392	392	23 530,15	23 530,15	100,00	0,00
361	72	72	72	4 835,50	4 835,50	100,00	0,00
362	72	72	72	3 800,65	3 800,65	100,00	0,00
363	72	72	72	3 798,00	3 798,00	100,00	0,00
365	40	40	40	2 466,06	2 466,06	100,00	0,00
366	24	24	24	2 046,39	2 046,39	100,00	0,00
367	60	60	60	3 624,35	3 624,35	100,00	0,00
368	17	17	17	1 040,93	1 040,93	100,00	0,00
369	17	17	17	1 037,19	1 037,19	100,00	0,00
370	17	17	17	1 040,93	1 040,93	100,00	0,00
371	24	24	24	2 159,54	2 159,54	100,00	0,00
372	24	24	24	2 143,23	2 143,23	100,00	0,00
373	70	70	70	4 388,42	4 388,42	100,00	0,00
374	70	70	70	4 387,41	4 387,41	100,00	0,00
375	70	70	70	4 432,64	4 432,64	100,00	0,00
376	35	35	35	1 983,96	1 983,96	100,00	0,00
381	10	10	10	706,08	706,08	100,00	0,00
390	44	44	44	3 575,67	3 575,67	100,00	0,00
391	22	22	22	1 773,90	1 773,90	100,00	0,00
393	70	69	69	4 860,11	4 939,46	98,39	1,61
394	28	28	28	1 853,72	1 853,72	100,00	0,00
395	17	17	17	1 131,51	1 131,51	100,00	0,00
396	22	22	22	1 753,40	1 753,40	100,00	0,00
397	35	33	33	1 602,32	1 693,26	94,63	5,37
398	35	34	34	1 614,49	1 724,73	97,37	2,63
418	10	10	10	197,11	197,11	100,00	0,00
426	2	2	2	32,70	32,70	100,00	0,00
Celkem	7 062	7 011	7 011				

V.

Plnění základních úkolů v roce 2023

1. Oblast technická, BOZP a PO

- průběžně byla zajišťována běžná údržba objektů a odstraňování havarijních závad;
- byly zabezpečovány generální opravy a rekonstrukce podle plánu oprav, po dohodě s výbory společenství vlastníků (SVJ) a bytových družstev (BD);
- byly zajišťovány plánované revize plynu, elektrického zařízení a hromosvodů včetně následného odstranění zjištěných závad;
- byly uzavírány smlouvy na dodávky vody s Pražskými vodovody a kanalizacemi a.s. a odvoz domovního odpadu s IPODEC - čisté město, a.s., Pražské služby, a.s., AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o. pro stávající objekty ve správě a nově spravované objekty;
- byly zajišťovány vstupní prohlídky a školení zaměstnanců o BOZP a PO;
- byly zajišťovány kontroly provedených revizí plynu, el. zařízení, hromosvodů, kotelen a výtahů;
- byly zabezpečovány kontroly objektů se zaměřením na dodržování předpisů BOZP, na evidenci případných úrazů a jejich vyřízení;
- byly zajišťovány preventivní požární kontroly v objektech, včetně následného odstraňování závad;
- byly zajišťovány kontroly provozuschopnosti věcných prostředků požární ochrany (přenosné hasicí přístroje) ve spravovaných objektech, vč. odstranění zjištěných závad;
- byly zajišťovány kontroly provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení (např. nástěnné hydranty, vnější požární vodovod, nezavodněné požární potrubí, nouzové osvětlení, zařízení pro požární signalizaci, požární ucpávky, požární dveře apod.) ve spravovaných objektech, vč. odstranění zjištěných závad;
- byly zajišťovány potřebné podklady pro celkové revitalizace spravovaných objektů a součinnost při jejich realizaci;
- byly zajišťovány podklady pro zpracování vyúčtování služeb r. 2023.

2. Oblast výpočetní techniky

- v listopadu 2022 SBD Praha 8 zakoupilo licenci na provozování nového informačního systému na kompletní správu bytových a nebytových objektů od firmy ANASOFT, přechod na nový systém se uskutečnil od 1. 1. 2023. Smlouva s poskytovatelem systému WAM S/3 byla ukončena k 31. 12. 2023;
- zaměstnanci družstva zajistili převod dat ze systému WAM S/3 do systému DOMUS a FINUS od firmy ANASOFT, splnili úkol důsledně zkontrolovat převod dat, naučili se pracovat v novém systému, postupně využívají jeho funkcionality s cílem rozšířit rozsah informací poskytovaných zástupcům spravovaných domů i jednotlivým vlastníkům a nájemcům jednotek;
- pro většinu pracovníků byly zakoupeny dva nové LCD monitory, které jim umožňují pracovat v novém systému a zároveň na druhé obrazovce nahlížet do systému starého, případně zároveň pracovat v systému DOMUS a FINUS;
- průběžně se aktualizuje používaný software;
- na všech počítačových stanicích byly instalovány aktualizace / upgrade a bezpečnostní záplaty, byly prováděny antivirové kontroly, systémy byly pravidelně zálohovány;
- aplikace eDomovník byla pro spravované domy přístupná do konce roku 2023, nyní je nahrazena webovým portálem „POSCHODECH“, do kterého jsou postupně zváni a registrováni členové statutárních orgánů spravovaných BD a SVJ a podle jejich pokynů pak jednotliví vlastníci;
- SBD Praha 8 provozuje svůj profil na webových stránkách www.sbd8.cz a sociálních sítích – Facebook a Instagram, kde informuje své členy i veřejnost o novinkách v oblasti bytového práva, techniky a ekonomiky.

3. Ekonomická oblast

- stanovený úkol – zpracovat vyúčtování služeb za rok 2022 v termínu do 30. 4. 2023 a zajistit výplatu přeplatků z vyúčtování do 30. 6. 2023 – byl splněn;
- v roce 2023 byly důsledně upomínány pohledávky na nájemném a vyúčtování služeb, úkol - snížit celkovou výši pohledávek družstva za nájemci bytových a nebytových jednotek v jeho správě – trvá;
- družstvo svými zaměstnanci sledovalo problematiku úvěrů a dotačních programů nabízených pro společenství vlastníků jednotek a bytová družstva v souvislosti s revitalizací bytových domů, podílelo se na zpracování podkladů k úvěrovým smlouvám u těch společenství a družstev, která se rozhodla řešit financování rekonstrukce domu prostřednictvím bankovního úvěru. Průběžně byla zpracovávána pravidelná hlášení bankám potřebná pro výplatu dotací a splnění podmínek úvěrových smluv;
- ve spolupráci s firemním bankéřem byly založeny další bankovní účty pro SVJ s právní subjektivitou, smluvně je ošetřen i elektronický přístup SBD Praha 8 na tyto účty. V roce 2023 byly zakládány hlavně spořicí účty s jednodenní výpovědní lhůtou, na kterých ČSOB nabídla zajímavější zhodnocení uložených prostředků (v roce 2023 - 4,7 % p.a.) a dále termínované vklady na 6 nebo 12 měsíců, u kterých ČSOB nabízí členům DMS a domům v jejich správě zhodnocení uložených prostředků úrokovou sazbou 6,35 % p.a., resp. 6,21 % p.a. na konci roku;
- standardně nabízíme spravovaným společenstvím a bytovým družstvům napojení informačního systému SBD Praha 8 na systémy elektronického bankovníctví tří bank – Československé obchodní banky, a.s., České spořitelny, a.s. a Komerční banky, a.s. do nového informačního systému SBD Praha 8 lze importovat i datové výpisy z účtů vedených u jiných bank (např. Fio banka, UniCredit Bank), pokud jsou dodány v odpovídajícím formátu;
- zpracováváme nabídky vedení ekonomické a účetní agendy pro výběrová řízení na správu domů ve vlastnictví bytových družstev a společenství vlastníků jednotek;
- byly obnoveny certifikáty České pošty, a.s. pro SBD Praha 8, SVJ a BD ve správě (SIPO a PKB);
- hospodářským výsledkem SBD Praha 8 (náklady zahrnují i odpisy majetku v celkové výši 636.864,80 Kč a odpis pohledávky ve výši 201.267,82 Kč) za rok 2023 je zisk ve výši 520.995,04 Kč před zdaněním. Konečný výsledek po zdanění je zisk 511.115,04 Kč (viz tabulka a komentář k výsledkům hospodaření družstva za rok 2023).

4. Oblast organizačně právní

- zajištění přepisu zmocnění u SVJ, kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu na veřejném rejstříku;
- převody krytů CO do vlastnictví objektů 319 a 320;
- spolupráce se statutárními orgány SVJ ve věcech komunikace s orgány činnými v trestním řízení (při krádežích aj.);
- zajištění převodů samostatně stojících garáží do vlastnictví členů družstva – nájemců (zápis garáží do katastru nemovitostí, zpracování smluv o převodu jednotky), plněno průběžně;
- zpracování smluv o převodu jednotek do vlastnictví - plněno průběžně dle dohod o termínu převodu;
- průběžná pomoc s individuálními dotazy vlastníků jednotek či členů BD při každodenních obvyklých otázkách v souvislosti s činností SVJ/BD;
- pomoc statutárním orgánům SVJ/BD a podpora při obtížích v jejich funkci;
- uzavírání příkazních smluv o správě s právníky osobami - plněno průběžně v závislosti na zápisu společenství do rejstříku společenství vlastníků;
- uzavírání smluv o funkci předsedy pro společenství vlastníků – plněno průběžně v závislosti na poptávce ze strany společenství vlastníků;
- smlouvy a práce spojené s uspořádáním majetkoprávních vztahů k pozemkům - viz část IV. bod 3.;

- sledování legislativních změn a předpisů souvisejících s vlastnictvím bytů - plněno průběžně; aktivní účast v legislativní komisi DMS a podávání návrhů a připomínek v oblasti plánovaných či stávajících legislativních změn v oblasti bytového práva;
- provádění kontrol platnosti pověření statutárních orgánů společenství jednotek a bytových družstev a při zjištění nesouladu upozornění na nutnost zjednání nápravy;
- kontrola nájemních smluv bytů a nebytových prostor;
- systematické plnění kontrol v oblasti GDPR a AML (evidence skutečného majitele);
- konzultace poskytované vlastníkům jednotek, členům družstva a statutárním orgánům družstev a společenství vlastníků v otázkách bytového spoluvlastnictví;
- snaha o mimosoudní „mediační“ řešení sporů mezi vlastníky jednotek/členy družstva a statutárními orgány společenství jednotek/družstva nebo dalšími vlastníky jednotek/členy družstva;
- revize stanov společenství vlastníků/bytových družstev v případě potřeby;
- analýza a návrh dohod mezi SBD Praha 8 a SVJ/BD u správy datových schránek;
- sledování aktuální judikatury;
- sledování členské evidence bytů přidělených SBD Praha 8 v souvislosti s převody bytů do osobního vlastnictví;
- systematická aktivita směrem k pomoci vzniku a zápisu SVJ a SVG do obchodního rejstříku;
- pomoc při revizi stanov SVJ, SVG a BD; pomoc při získání vlastního IČ a vzniku SVJ a SVG u středisek, která ještě tento status na rejstříkovém soudě nemají (zbývají stf. 117 a 205);
- spolupráce s exekutory, notáři, insolvenčními správci, soudy a advokáty ve vztahu k vlastníkům jednotek SVJ či členů BD, kteří jsou dotčeni řízením u některého z výše uvedených subjektů a podpora dotčeného SVJ či BD;
- pomoc, podpora a strategie v záležitostech půdních nástaveb, kde má SBD Praha 8 statut oprávněného z věcného břemene.

VI.

Základní úkoly pro rok 2024

1. Oblast technická

- průběžně zajišťovat běžnou údržbu objektů a odstraňování havarijních závad;
- zabezpečit podle plánu oprav, po dohodě se statutárními orgány SVJ a BD, příslušné generální opravy a rekonstrukce;
- zajistit plánované revize plynu, elektrického zařízení a hromosvodů, včetně následného odstranění zjištěných závad;
- provádět modernizaci výtahů a odstraňovat rizika dle dohod se statutárními orgány SVJ a BD, provádět inspekční prohlídky, odborné prohlídky a odborné zkoušky;
- zpracovávat potřebné podklady pro celkové revitalizace spravovaných objektů prostřednictvím úvěrů a aktuálně dostupných dotačních titulů;
- zpracovávat nezbytné podklady potřebné pro vyúčtování služeb.

2. Oblast BOZP

- zajišťovat vstupní lékařské prohlídky zaměstnanců a vstupní a periodické školení zaměstnanců;
- zajišťovat kontrolu pracoviště se zaměřením na dodržení předpisů BOZP a evidenci případných úrazů a jejich vyřízení.

3. Oblast požární ochrany

- zajišťovat preventivní požární kontroly na objektech, včetně následného odstraňování závad;
- zajišťovat kontrolu provozuschopnosti věcných prostředků požární ochrany (přenosné hasicí přístroje) ve spravovaných objektech, vč. odstraňování zjištěných závad;
- zajišťovat kontroly provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení (např. nástěnné hydranty, vnější požární vodovod, nezavodněné požární potrubí, nouzové osvětlení, zařízení pro požární signalizaci, požární ucpávky, požární dveře apod.) ve spravovaných objektech, vč. odstranění zjištěných závad.

4. Oblast výpočetní techniky a ekonomická oblast

- zpracovat vyúčtování služeb za rok 2023 v termínu do 30. 4. 2024 a zajistit výplatu přeplatků z vyúčtování do 30. 6. 2024;
- zlepšovat orientaci zaměstnanců v novém informačním systému, postupně využít všech jeho funkcionalit s cílem rozšířit rozsah informací poskytovaných zástupcům spravovaných domů i jednotlivým vlastníkům a nájemcům jednotek;
- nadále dodržovat všechny termíny předávání ekonomických výstupů (účetní závěrky, upomínky pohledávek po datu splatnosti, vyúčtování služeb apod.) dané zákonem a zakotvené ve smlouvách o správě mezi SBD Praha 8 a spravovanými objekty;
- důsledně dodržovat metodiku při upominání pohledávek s cílem zrychlit postup vymáhání a snížit celkovou výši pohledávek družstva za nájemci bytových a nebytových jednotek v jeho vlastnictví;
- sledovat problematiku úvěrů a dotačních programů nabízených pro SVJ a BD v souvislosti s revitalizací bytových domů;
- podle potřeby zakládat bankovní účty SVJ s právní subjektivitou (běžných a spořicíh účtů a termínovaných vkladů);
- podle potřeby pořídit druhé datové úložiště.

5. Oblast organizačně právní

- příprava, konzultace a poskytnutí podpory v oblasti GDPR;
- příprava, konzultace a poskytnutí podpory ve vztahu k novele zákona ohl. zřízení datových schránek pro SVJ;
- příprava, konzultace a poskytnutí podpory v oblasti aplikace zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AML“), aktivní pomoc při podávání návrhů na zápis skutečného majitele bytových družstev;
- kroky k převodu středisek 205 a 117 na SVJ a SVG, které by byly zapsány s vlastním IČ v obchodním rejstříku a vedeny u rejstříkového soudu;
- zajištění převodu jednotek do vlastnictví členů družstva – nájemců, zpracování smluv o převodu jednotky, popřípadě zpracování kupních smluv;
- aktivní podpora při zakládání společenství vlastníků jednotek, nebo případně likvidaci bytového družstva po vzniku SVJ;
- sledování poklesu spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domů;
- zajišťování konstituci společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou;
- uzavírání příkazních smluv o správě, plnění úkolů z těchto smluv, uzavírání smluv o výkonu funkce předsedy společenství jednotek;
- sledování výkonu funkce referenta objektů, kde vykonává SBD Praha 8 funkci předsedy společenství, za účelem zkvalitnění monitoringů a služeb na předmětných objektech;
- kontrola a pravidelné vyhodnocování stavu archivace a skartace podle zákona a postupná likvidace dokumentace starší 10 let;
- náprava v případě zjištěných uplynutí funkčního období statutárních orgánů společenství vlastníků a bytových družstev, aktivní podpora, zpracování a podání návrhů na zápis do příslušných rejstříků;
- smlouvy a práce spojené s uspořádáním majetkoprávních vztahů k pozemkům;
- sledování legislativních změn zákonů v občanskoprávní oblasti a v oblasti týkající se bydlení;
- další jednání s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových v oblasti převodu/koupe pozemků k.ú. Kobyličky okolo budovy SBD Praha 8, resp. s AK Urban & Hejduk;
- příprava podkladů pro podání žalob o zaplacení pohledávek;
- mimosoudní „mediační“ řešení sporů mezi vlastníky jednotek/členy družstva a společenstvími vlastníků/bytovými družstvy;
- konzultace se statutárními orgány SVJ a BD a jejich podpora v kontextu novelizací zákonů, které ovlivňují činnost SVJ/BD;
- podpora při zajištění nových úkolů, které vyvstávají v souvislosti s výkonem SBD Praha 8 ve funkci předsedy společenství.

V Praze dne 17. dubna 2024

Miroslav Švarc v.r.
předseda představenstva

Ing. Iva Šourková v.r.
místopředsedkyně představenstva

