

Stavební bytové družstvo Praha 8

Horňátecká 1772/19, 182 00 Praha 8

IČO: 000 34 550

# VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2022



DUBEN 2023

# Obsah

	strana
<b>I. Ekonomická část</b>	
1. Majetek družstva – rozvaha k 31. 12. 2022	4 - 8
2. Výsledky hospodaření družstva celkem k 31. 12. 2022	9 - 10
3. Komentář k výsledkům hospodaření družstva	11 - 15
4. Pohledávky na nájemném	15
5. Úroky z bankovních vkladů a náklady na vedení bankovních účtů za rok 2022	16
6. Návrh na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2022	16
<b>II. Technická část</b>	
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 - 18
4. Zajištění služeb poskytovaných hlavními dodavateli	18
5. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci	19
6. Požární ochrana	19
<b>III. Členské a bytové záležitosti</b>	
1. Počet členů družstva	19
2. Změny členské základny, změny nájmu bytů a garáží, přiděly bytů	19
<b>IV. Převody bytů do vlastnictví</b>	
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. 2022	21 - 22

## V. Plnění základních úkolů v roce 2022

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 2023

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

I.  
**EKONOMICKÁ ČÁST**

**1. Majetek družstva - rozvaha k 31.12.2022**

<b>AKTIVA /tis. Kč/</b>		
		celkem
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		<b>44 594</b>
z toho: pozemky	12 886	
budovy - bytové objekty	7 937	
budovy nebytové	23 613	
samostatné movité věci a soubory věcí	158	
jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	
nedokončený dlouhodobý hm. majetek	0	
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>		<b>3 327</b>
<b>Zásoby</b>		<b>0</b>
<b>Dlouhodobé pohledávky</b>		<b>-21</b>
z toho: vyúčtování služeb - byty	-33	
vyúčtování služeb - nebytové prostory	12	
<b>Krátkodobé pohledávky</b>		<b>33 314</b>
z toho: pohledávky z nájemného	627	
poskytnuté provozní zálohy	4 340	
jiné pohledávky	27 937	
náklady na služby	410	
ostatní pohledávky	0	
<b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>		<b>0</b>
<b>Peníze /pokladna a ceniny/</b>		<b>9</b>
<b>Účty v bankách</b>		<b>14 105</b>
<b>Požizovaný krátkodobý finanční majetek</b>		<b>0</b>
<b>Náklady příštích období</b>		<b>1025</b>
<b>Příjmy příštích období</b>		<b>0</b>
<b>Dohadné účty aktivní</b>		<b>0</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>96 353</b>

## 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.

<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>44 594</b>
z toho např.:	
pozemky	12 886
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	23 613
Nebytové budovy představují majetek družstva, jde o budovu družstva v Hornátecké ulici a budovy bývalého údržbářského střediska v Březové ulici.	
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>3 327</b>
Pořizovací cena nástaveb - vestaveb ve výši 2 247 tis. Kč, jiný nehmotný dlouhodobý - majetek ve výši 1 080 tis. Kč.	
<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>-21</b>
pohledávky z vyúčtování nákladů a záloh na služby do roku 2020	
z toho:	
- byty	-33
- nebytové prostory	12
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>33 314</b>
pohledávky z předepsaných záloh od roku 2007 do 2022 a vyúčtování roku 2021	627
z toho:	
- byty	162
- nebytové prostory	465
poskytnuté provozní zálohy	4 340
Zálohy dodavatelům - především tepla, el. energie a plynu a zálohy na opravy.	
jiné pohledávky	27 937
Jedná se o pohledávky za společenstvími vlastníků, kde ještě nedošlo k založení bank. účtu.	
náklady na služby	410
Náklady na teplo, teplou vodu, vodné a stočné a další služby dle dodav. faktur za rok 2022.	
ostatní pohledávky	0
Případné zálohy na daň, pohledávky za členem, atd.	
<b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>	<b>0</b>
Základní členské vklady k vyplacení při ukončení členství v SBD Praha 8.	
<b>Peníze (pokladna a ceniny)</b>	<b>9</b>
<b>Bankovní účty u ČSOB</b>	<b>14 105</b>
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.	
<b>Náklady příštích období</b>	<b>1 025</b>
Náklady na pojistné na 1. pololetí roku 2023.	

## PASIVA /tis. Kč/

<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>35 112</b>
z toho: dodavatelé	1 271	
přijaté zálohy na služby	3 839	
přijaté zálohy na převod bytů	27	
daňové závazky	823	
zúčtování soc. a zdr. pojištění	383	
ostatní závazky	28 769	
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>14 547</b>
z toho: dlouhodobé přijaté zálohy	1 889	
dohadné účty pasivní	0	
ostatní závazky	248	
Bankovní úvěry dlouhodobé	12 410	
Běžné bankovní úvěry	0	
Výnosy příštích období	0	
Výdaje příštích období	0	
<b>Základní kapitál</b>		<b>1 138</b>
<b>Kapitálové fondy</b>		<b>22 505</b>
z toho: fond družstevní výstavby	4 809	
fond členských podílů	8 386	
doplňkový fond družst. výstavby	3 584	
ostatní kapitálové fondy	5 726	
<b>Nedělitelný fond a rezervní fond</b>		<b>22 668</b>
<b>Fond požitků zaměstnanců</b>		<b>210</b>
<b>Neuhrazená ztráta minulých let</b>		<b>0</b>
<b>Hospodářský výsledek</b>		<b>173</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>96 353</b>

## 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.

<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>35 112</b>
<u>dodavatelé</u>	<u>1 271</u>
Jedná se o průběžný zůstatek účtu dodavatelů, který tvoří nezaplacené faktury ve lhůtě splatnosti k 31. 12. 2022.	
<u>přijaté zálohy</u>	<u>3 839</u>
Přijaté zálohy na služby (teplo, TUV, SV atd.) z nájemného u bytů a nebytových prostor.	
<u>přijaté zálohy na převody bytů</u>	<u>27</u>
Přijaté zálohy od nájemců bytů, u kterých ještě nebyl realizován převod jednotky do vlastnictví člena (záloha po 1 000,- Kč).	
<u>daňové závazky</u>	<u>823</u>
Průběžné zůstatky účtů daně z příjmů právnických osob, daně z nemovitostí, silniční daně a dále daň z příjmů zaměstnanců za poslední zúčtovaný měsíc.	
<u>zúčtování sociálního a zdravotního pojištění</u>	<u>383</u>
Jedná se především o závazky ze zúčtování mezd za prosinec 2022.	
<u>ostatní závazky</u>	<u>28 769</u>
z toho: mzdy za 12/2022	812
zpět vrácené výplaty vypořádacích podílů	0
jiné závazky – ostatní (jedná se o závazky ke společenstvím vlastníků, kde ještě nedošlo k založení bankovního účtu)	27 957
platby vrácené zpět družstvu k rozhodnému datu neidentifikované	0
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>14 547</b>
<u>dlouhodobé přijaté zálohy</u>	<u>1 889</u>
Stav dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu u středisek SBD Praha 8.	
<u>dohadné účty pasivní</u>	<u>0</u>
Časové rozlišení mezd, sociálního a zdravotního pojištění. Platba předem k výdajům a výnosům příštích období.	
<u>ostatní dlouhodobé závazky</u>	<u>248</u>
<u>Bankovní úvěry dlouhodobé – byty</u>	<u>0</u>
Dlouhodobé úvěry na družstevní bytovou výstavbu byly doplacený k 30.6.2021.	
<u>Bankovní úvěry dlouhodobé – pozemek</u>	<u>12 410</u>
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.	
<b>Základní kapitál</b>	<b>1 138</b>
Tvoří základní členské vklady členů družstva.	

<b>Kapitálové fondy</b>	<b>22 505</b>
(Snížení o vyřazení z majetku družstva při převodech bytů do vlastnictví).	
<u>fond družstevní výstavby</u>	<u>4 809</u>
Zdroj financování družstevní výstavby - především státní příspěvek.	
<u>fond členských podílů</u>	<u>8 386</u>
Zdroj financování družstevní výstavby - podíl člena družstva na financování formou členského podílu.	
<u>doplňkový fond družstevní výstavby</u>	<u>3 584</u>
Vzniká na bytových objektech z odpisů nebytových prostor rekolaudovaných k podnikání.	
<u>fond dodatečných investic</u>	<u>5 726</u>
Zdroj financování dodatečných investic a technického zhodnocení.	
<b>Nedělitelný fond</b>	<b>22 668</b>
Souhm tvorby dle článku 72 stanov družstva a hodnoty základních prostředků a investic družstva pořízených k 1. 1. 1993 (den transformace) a k 31. 12. 2022.	
<b>Fond požitků zaměstnanců</b>	<b>210</b>
<b>Hospodářský výsledek SBD Praha 8 za rok 2022:</b>	<b>173</b>



## 2. Výsledky hospodaření družstva celkem k 31. 12. 2022 /v tis. Kč/

2.1 Náklady								
č.ú.	ukazatel	skutečnost 2018	skutečnost 2019	skutečnost 2020	skutečnost 2021	plán 2022	skutečnost 2022	index* sk.22/pl.22
501	Spotřeba materiálu na opravy a údržbu	35	23	3	6	10	1	0,10
501	Spotřeba pohonných hmot	22	16	3	11	25	9	0,36
501	Spotřeba materiálu pro úklid	5	0	0	0	0	0	x
501	Spotřeba DHM a ostat. režij. materiálu	285	235	297	359	265	265	1,00
502	Spotřeba energií	324	378	338	352	580	442	0,76
511	Náklady na opravy a udržování	498	1 046	444	260	1 000	3 325	3,33
512	Cestovné	48	46	38	39	50	44	0,88
513	Náklady na reprezentaci	15	95	27	40	30	60	2,00
518	Ostatní služby	3 029	3 449	3 385	3 946	3 550	3 729	1,05
518	Pronájem pozemku	364	334	520	388	0	0	x
521	Mzdové náklady - zaměstnanci	8 714	8 465	8 453	8 162	9 100	9 054	0,99
521	Mzdové náklady - OON	182	339	69	212	200	290	1,45
523	Odměny funkcionářů	257	257	257	248	257	256	1,00
524	Sociální a zdravotní pojištění	2 965	2 962	2 360	2 761	3 060	3 057	1,00
527	Příspěvky na stravování	275	251	228	319	250	387	1,55
531	Silniční daň	4	3	2	2	0	0	x
532	Daň z nemovitosti	29	28	57	57	57	57	1,00
538	Ostatní daně a poplatky	44	15	16	24	40	9	0,23
545	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	0	0	0	0	0	x
546	Odpisy pohledávek	392	25	1 638	342	250	206	0,82
548	Ostatní provozní náklady	349	274	176	309	300	171	0,57
548	Zákonné pojišť. odpověd.organizace	37	37	35	34	40	34	0,85
548	Pojištění majetku a odpovědnosti	1 486	1 515	26	71	90	77	0,86
551	Odpisy DHM - budovy	0	339	339	339	340	339	1,00
551	Odpisy DNM, DHM - ostatní	289	286	319	297	290	235	0,81
562	Úroky z úvěru na koupi pozemku	0	0	0	54	290	288	0,99
568	Bankovní poplatky					25	12	0,48
593	Daň z příjmu	0	0	0	0	0	0	x
	<b>NÁKLADY DRUŽSTVA CELKEM</b>	<b>19 648</b>	<b>20 418</b>	<b>19 030</b>	<b>18 632</b>	<b>20 099</b>	<b>22 347</b>	<b>1,11</b>

\* poznámka: index skutečnost 2022 / plán 2022

**2.2 Výnosy**

č.ú.	ukazatel	skutečnost 2018	skutečnost 2019	skutečnost 2020	skutečnost 2021	plán 2022	skutečnost 2022	index* sk.22/pl.22
602	Opravy a údržba (spravov. domy)	108	81	0	0	50	0	0,00
602	Poplatky za úkony	98	109	40	13	50	27	0,54
602	Poplatky nebydlících členů družstva	9	1	2	0	0	0	x
602	Odměna správci - bytová družstva	1 348	1 343	1 227	1 211	1 300	1 454	1,12
602	Odměna správci - SVJ a stř. SBD Praha 8	11 814	11 920	12 368	12 474	13 300	15 081	1,13
602	Převody jednotek do vlastnictví	90	542	347	24	100	94	0,94
602	Členský příspěvek			392	92	300	104	0,35
602	Pronájem nebytových prostor	3 036	3 529	3 461	3 556	3 610	3 809	1,06
602	Úhrady za užívání bytů	0	5	6	6	6	6	1,00
602	Zápisné	0	0	0	0	0	0	x
644	Poplatky a úroky z prodlení	559	90	32	28	30	27	0,90
648	Jiné provozní výnosy	875	1 062	914	1 087	1 100	1 324	1,20
688	Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0	0	x
699	Opravy a údržba DBF	0	0	0	0	0	0	x
699	Správní režie	293	307	312	314	280	348	1,24
699	Pojištění	1 454	1 484	1	1	5	1	0,20
699	Úroky z bankovních vkladů	0	0	51	30	100	245	2,45
	<b>VÝNOSY DRUŽSTVA CELKEM</b>	<b>19 684</b>	<b>20 473</b>	<b>19 153</b>	<b>18 836</b>	<b>20 231</b>	<b>22 520</b>	<b>1,11</b>

REKAPITULACE							
NÁKLADY DRUŽSTVA CELKEM	19 648	20 418	19 030	18 632	20 099	22 347	1,11
VÝNOSY DRUŽSTVA CELKEM	19 684	20 473	19 153	18 836	20 231	22 520	1,11
<b>+ ZISK - ZTRÁTA</b>	<b>36</b>	<b>55</b>	<b>123</b>	<b>204</b>	<b>132</b>	<b>173</b>	

\* poznámka: index skutečnost 2022 / plán 2022

### 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

<b>CELKEM</b>	<b>161.792,96 Kč</b>
např.: materiál na drobné opravy a údržbu budovy SBD Praha 8	5.289,43 Kč
komponenty k PC (disky, myši, kabely, nabíječky atp.)	8.483,47 Kč
tonery a kancelářský papír	72.812,65 Kč
kancelářské potřeby a materiál, hygienické potřeby	46.535,12 Kč
antigenní testy (covid)	8.850,00 Kč
drobný kancelářský nábytek a vybavení	9.046,46 Kč
roční servisní poplatek CCTV, poplatek SiPass Care	7.195,04 Kč

##### Spotřeba DHM

<b>CELKEM</b>	<b>103.258,33 Kč</b>
např.: monitory k PC s příslušenstvím	70.143,48 Kč
projektor EPSON	14.739,67 Kč
skartovačka	4.785,12 Kč
kancelářská křesla	4.742,08 Kč

##### Účet 511

##### Náklady na opravy a udržování budovy a majetku SBD Praha 8

<b>CELKEM</b>	<b>3.324.987,61 Kč</b>
Vzhledem k vyššímu výnosu ze správcovské činnosti mohlo družstvo zahájit tolik potřebnou rekonstrukci sociálního zařízení v budově Hornátecká a tím zlepšit pracovní prostředí zaměstnancům SBD Praha 8, nájemcům v budově i klientům kteří nás navštíví.	
např.: zámečnické práce	1.025,54 Kč
úprava kanceláře ředitele (topení, podlaha, výmalba, osvětlení)	93.882,00 Kč
dodávka a montáž bojlerů	14.969,00 Kč
výroba a dodávka plastových oken a žaluzií, budova Hornátecká (havarijní stav)	489.356,81 Kč
elektropráce a materiál (žárovky, výměna zářivkových těles a trubic)	24.318,00 Kč
odvodnění části ploch kolem budovy Hornátecká	71.342,00 Kč
oprava kanalizace, strojní čištění potrubí	28.715,00 Kč
oprava ocelového poklopu – budova Hornátecká	5.420,00 Kč
opravné práce na střeše budovy Hornátecká	10.170,00 Kč
instalátérské práce	12.761,45 Kč
rekonstrukce sociálního zařízení budova Hornátecká	2.500.920,50 Kč

##### Účet 518

##### Ostatní služby

<b>CELKEM</b>	<b>3.729.322,06 Kč</b>
<u>Podrobná specifikace těchto nákladů:</u>	
nájem a servis kopírovacích strojů (sekretariát, TPÚ, EÚ)	145.185,88 Kč
požární prevence	185.172,15 Kč
poštovné, spotřeba známek	23.098,00 Kč
poplatky za telefony a internet	157.856,45 Kč
předplatné tisku	1.539,70 Kč
servisní činnost se zajištěním správce sítě	168.000,00 Kč
výpočetní technika – ostatní, SW poradenství k WAMS/3 a ANASOFT	559.627,14 Kč
např.: roční tech. podpora WAM S/3 a DB Oracle	176.820,00 Kč
aplikace eDomovník	44.563,04 Kč

SW poradenství k WAM S/3 a ANASOFT	260.463,00 Kč
Webhosting Advanced pro doménu sbd8.cz	960,00 Kč
tříletá licence antivirového programu ESET	25.959,00 Kč
zabezpečení serveru a sítě pro 30 uživatelů	20.282,00 Kč
školení	58.815,57 Kč
odvoz odpadků	10.598,38 Kč
jiné služby	2.419.428,79 Kč
např.: právní služby, zastupování SBD8 v soudních sporech	69.900,00 Kč
revize el. zařízení – budova Horňátecká	27.960,00 Kč
výměna baterie – služební vozidlo	2.829,00 Kč
odstranění graffiti z fasády - budova Horňátecká	5.175,00 Kč
služby daňového poradce, konzultace, zpracování DPPO	28.250,50 Kč
rozhlasový poplatek	3.780,00 Kč
odečty vodoměrů – budova Horňátecká	2.600,00 Kč
úklid holubího trusu na střeše, dezinfekce	28.900,00 Kč
ochrana objektu – Jablotron Security	18.885,60 Kč
pronájem sálu a projektoru, obv. komise 30.11.2022	4.132,23 Kč
licence k užití CODEXIS, právní informační systém	11.000,00 Kč
skartace dokumentů	14.090,00 Kč
poskytování pravidelných právních služeb dle smlouvy	470.000,00 Kč
úklid budovy Horňátecká vč. nadstandardního	94.208,00 Kč
kontrola klimatizačních jednotek – budova Horňátecká	11.900,00 Kč
odhad tržní ceny družst. podílu, byt Roudnická 451	1.210,00 Kč
znalecký posudek – obvyklá cena družst. podílu	3.000,00 Kč
odborné posouzení výše nájemného	4.500,00 Kč
revize plynu a čištění spalin. cest – budova Březová	4.160,50 Kč
kontrola elektroinstalace – budova Březová	16.580,00 Kč
zpracování mezd a personální agendy	650.000,00 Kč
členský příspěvek DMS na rok 2022	24.000,00 Kč
stavebně technické služby a konzultace	326.454,00 Kč
parkovací oprávnění pro služební vozidlo	3.500,00 Kč
servis a odborná zkouška výtahu	9.128,64 Kč
pronájem sálu – prezentace IS ANASOFT	6.198,35 Kč
pronájem sálu pro shromáždění delegátů SBD Praha 8	2.479,00 Kč
zajišťování technických služeb energetika	344.540,00 Kč
zajištění činnosti havarijního dispečinku pro spravov. domy	85.512,00 Kč
zajištění služby technika objektu pro spravované domy	19.600,00 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**

**12.658.050,00 Kč**

#### Účet 546

##### Odpis pohledávek

V roce 2022 byly odepsána nevyžáděná pohledávka za firmou Stavby Lenner. V roce 2013 byla omylem dvakrát uhrazena z bankovního účtu Bytového družstva Konšelská (BD ve správě SBD Praha 8) faktura firmy Stavby Lenner ve výši 95.000,00 Kč. Po zjištění chyby byla jedna platba nahrazena Bytovému družstvu Konšelská z účtu SBD Praha 8.

S jednatelem firmy jsme komunikovali, uznal, že obdržel úhradu dvakrát, nepravidelně po menších částkách dluh vůči SBD Praha 8 splácel. V roce 2014 jednatel firmy zemřel.

Zbylou část dluhu ve výši 17.616,13 Kč se nepodařilo vymoci, proto byla odepsána. Dále byla odepsána pohledávka za nájemkyní bytu 34704008, nečlenkou družstva z let 2018 až 2020, která zemřela a pohledávka za nájemkyní bytu 39701013, která byla dlouholetou dlužnicí, pro dluhy byla vyloučena z družstva, a nakonec z bytu vystěhována. Pro její ekonomickou a sociální situaci není možné dluhy vymoci.

**CELKEM**

**205.808,13 Kč**

**Účet 548** Pojištění majetku a odpovědnosti

Od ledna 2021 SBD Praha 8 využívá služeb pojišťovacího zprostředkovatele, kterým je společnost: Pojišťovací makléřství INPOL a.s., pojistitelem je společnost Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group. S účinností od 1. 1. 2021 byly sjednány následující pojistné smlouvy:

1. Pojištění majetku - pojistná smlouva č. 7721138488
2. Pojištění odpovědnosti za škodu/újmou - pojistná smlouva č. 7721138477
3. Pojištění odpovědnosti členů orgánů společenství vlastníků a bytových družstev - pojistná smlouva č. 7721138692.

V květnu 2022 nám Pojišťovací makléřství INPOL a.s. připravilo přepočtení pojistných částek pro objekty ve správě, pojištěné pod rámcovou pojistnou smlouvou SBD Praha 8. Úprava pojistných částek budov a staveb byla navržena tak, aby tyto odpovídaly skutečným nákladům na výstavbu po pojistné události, byly důsledkem vývoje na trhu stavebnictví, který je provázen zejména prudkým nárůstem kupních cen technologií, např. elektroniky nebo zařízení pro průmyslovou výrobu, růstem cen stavebních materiálů o mnoho desítek procent, růstem cen práce jako takové a v neposlední řadě aktuální politickou situací.

V souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi apeloval na úpravu pojistných částek rovněž pojistitel, pojišťovna Kooperativa. Na naše doporučení pojistnou částku smluvně upravilo cca 80 % spravovaných domů.

I po další roční zkušenosti musíme říci, že spolupráce s novým makléřem a pojišťovnou je výborná, pojistné události jsou řešeny bez odkladu, pojistné plnění je vypláceno přímo na bankovní účty SVJ a BD nebo jednotlivých poškozených.

Pro rok 2023 byly po předchozí zkušenosti navýšen limit u pojistného rizika – vandalismus.

**Přehled uznaných pojistných událostí roku 2022:**

<u>pojistná událost</u>	<u>středisko</u>
➤ poškození fasády ptactvem	330, 335, 359
➤ poškození dveří, oken při vloupání	338, 373, 456
➤ posprejovaná fasáda, graffiti	303, 309, 327, 328, 330, 335, 530, 990
➤ havárie odpadního potrubí, zatečení do bytu	547
➤ poškozené, rozbité skleněné výplně	360, 371, 395, 422, 429, 456
➤ zatečení vlivem srážek	421
➤ vodovodní škody, vytopení	309, 320, 332, 337, 355, 393, 530
➤ havárie kompenzátoru, zatečení	327
➤ poškození střechy, balkonů při vichřici	241, 330, 439
➤ vandalismus, poškození vstupních dveří	538

**Celková částka vyplaceného pojistného plnění 1.003.270,00 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**

**171.222,74 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	23.976,00 Kč
software (IS WAM S/3 odpis dokončen, IS ANASOFT odpis od 12/2022)	155.679,71 Kč
budovy nebytové (Horňátecká a Březová)	339.204,00 Kč

**CELKEM** **573.497,04 Kč**

**Účet 562** Placené úroky z úvěru na koupi pozemku

SBD Praha 8 čerpalo na nákup pozemku pod budovou Horňátecká 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. Úvěr je splácen pravidelnými anuitními splátkami ve výši 56.435,13 Kč měsíčně, první splátka se uskutečnila 24. 1. 2022.

**CELKEM** **287.787,15 Kč**

**Výnosy****Účet 602, 699** Odměna správci

Plán v této zásadní výnosové položce rozpočtu SBD Praha 8 byl překročen o cca 2 mil. Kč. SBD Praha 8 v minulých letech drželo ceny svých služeb (odměny za správu) na stejné úrovni. Cena se nenavyšovala cca 10 let. Stejně jako na všechny firmy i na SBD Praha 8 dolehla nepříznivá ekonomická situace. Skokové zdražení všech vstupů - dodávek energií, tepla, dopravy, materiálů i všech dalších odebíraných služeb včetně zajištění některých odborných externích pracovníků jsme byli nuceni do odměny za správu promítnout. Představenstvo SBD Praha 8 na svém lednovém jednání jednomyslně schválilo nové ceny za správu, které vycházejí z míry inflace za minulá období a ze skokového nárůstu cen. K úpravě ceny jsme přistoupili s platností od 1. 4. 2022. Statutární orgány spravovaných domů jsme o nových cenách včas informovali vysvětlujícím dopisem. Naprostá většina klientů na zdůvodněné zvýšení ceny s pochopením přistoupila, u několika málo zbývajících řešíme situaci individuálně, v případě nedohody i výpovědí správy.

**CELKEM** **16.535.159,06 Kč**

V roce 2022 byly do správy nově přijaty tyto objekty:

stř. 458 SVJ Zelenohorská	(40 jednotek)
stř. 459 SVJ Mazovská	(48 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.

<b>CELKEM</b>	<b>1.323.686,34 Kč</b>
např.: realizace převodů bytů do vlastnictví pro spravovaná BD	93.750,00 Kč
úhrady za poskytnutí sídla firmy a poštovní schránky	34.450,00 Kč
zajištění havarijní služby pro spravované domy	56.316,00 Kč
zajištění činnosti technika objektu pro spravované domy	147.600,00 Kč
příspěvek zdrav. pojišťoven na antigenní testy	7.212,00 Kč
odměna SBD Praha 8 za výkon funkce statutárního orgánu SVJ	736.883,00 Kč
zajištění uložení účetních závěrek SVJ do sbírky listin VR	26.240,00 Kč
vyfakturované kopírovací práce pro spravovaná SVJ a BD	43.364,00 Kč
příspěvky na údržbu domovníckého bytu	12.000,00 Kč
úkony pro spravované objekty nad rámec odměny správci (účetní práce, zajištění schůzí, změny v rejstříku atp.)	99.935,00 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 modul POHLEDÁVKY informačního systému WAM S/3.

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 2022

Většina finančních prostředků družstva byla uložena na spořicí účet u ČSOB s jednodenní výpovědní lhůtou. Úroková sazba na spořicí účtech pro právnické osoby – bytová družstva, členy DMS a jimi spravované domy se v roce 2022 pohybovala mezi 2,5 a 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. Úroky z tohoto vkladu v částce 130.026,67 Kč byly připsány v lednu 2023.

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 245.276,16 Kč

náklady na vedení bankovních účtů 12.282,60 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 2022

Hospodářský výsledek SBD Praha 8 – zisk: 173.387,60 Kč

Zisk ve výši 173.387,60 Kč navrhuje převést do nedělitelného fondu družstva.

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. 2022:**

➤ 7.893 (7.421 bytů a 472 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 - 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 2022 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 2022 byly provedeny tyto velké opravy a rekonstrukce:

- provedení opravy hydroizolace spodní stavby – stř. 239
- rekonstrukce elektroinstalace – stř. 303
- rekonstrukce balkonů – stř. 320
- výstavba nové předávací stanice – stř. 320
- výmalba chodeb před sklípky – stř. 359
- oprava stříšek nad lodžii – stř. 367
- provedení nové hydroizolace a skladby terasy – stř. 393
- kompletní revitalizace střešní konstrukce – stř. 394
- výstavba nového výtahu vč. nové šachty - stř. 439

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. 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:

241, 303, 316, 321, 341, 349, 359, 363, 372, 373, 375, 381, 394, 395, 431, 432, 433, 435, 441, 446, 450, 452, 453, 454, 458, 504, 506, 507, 526, 990.

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

Zajištěny a provedeny u středisek:

239, 321, 330, 337, 339, 347, 348, 351, 353, 359, 361, 362, 363, 374, 376, 381, 394, 398, 421, 431, 432, 445, 446, 452, 453, 454, 504, 506, 507, 508, 526.

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

Zajištěny a provedeny u středisek:

301, 303, 304, 305, 311, 331, 337, 338, 361, 363, 370, 371, 372, 376, 388, 424, 446, 449, 450, 454, 458, 459, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 526.

- 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:  
301, 309, 319, 320, 340, 355, 367, 373, 422, 459, 528, 534.
- 3.6. Odborné zkoušky výtahů po 3 letech.**  
Zajištěny a provedeny u středisek:  
302, 303, 304, 309, 330, 337, 345, 353, 355, 359, 360, 361, 363, 365, 367, 373, 374, 376, 390, 395, 398, 422, 452, 456, 459, 502, 528.
- 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. 2022 k navýšení nákladů za teplo oproti roku 2021, a to zejména z důvodu značného navýšení jednotkových cen od dodavatelů Pražské teplárenské a.s. a Pražské plynárenské a.s., kde byla ukončena fixace ceny plynu. Spotřeba byla o cca 15% nižší. Důvodem nižší spotřeby v bytech je navýšení ceny tepla a teplé vody. Hlavním dodavatelem tepla (Pražská teplárenská a.s.) byla zajištěna dodávka tepla pro vytápění v celkovém objemu 60,4 tis. GJ za 54,1 mil. Kč a pro ohřev TUV 26,3 tis. GJ za 36,8 mil. Kč. Stávající odběrové diagramy, uzavřené dle spotřeby roku 2014, jsme pro rok 2022 aktualizovali u objektů, kde byla změna výhodná. Jednalo se celkem o cca 8 objektů, kde jsme změnou sjednaného množství uspořili domům cca 2,6 mil. Kč.  
Také v roce 2022 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 2022, tedy přehled a evidenci spotřeby tepla a TUV za jednotlivá odběrná místa.
- 4.2. Dodávka studené vody - Pražské vodovody a kanalizace a.s. - byla zajišťována bez větších problémů, odstranění nahlášených závad bylo řešeno individuálně.**  
PVK průběžně zasílá 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. 2022 do systému PVK. Samooděčty dodaly všechny výbory SVJ, kterým je tato služba poskytována, některé byly na SBD Praha 8 dodány s velkým zpožděním.
- 4.3. Odvoz smíšeného domovního odpadu - IPODEC a.s., AVE CZ s.r.o., Pražské služby a.s. - byl dle smluv zajišťován bez větších problémů, případné nedostatky byly s dodavateli řešeny.**  
Od 1. 1. 2022 došlo v Praze ke změně výpočtu a zvýšení poplatků za svoz smíšeného odpadu. Svoz bioodpadu je od 1. 1. 2022 v Praze zajišťován zdarma.

## 5. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

- v roce 2022 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 2022 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 věcí, 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 požárně bezpečnostních zařízení a zjištěné závady byly následně odstraňovány.

## III.

# Členské a bytové záležitosti

## 1. Počet členů družstva

Celkový	počet členů k 31. 12. 2022	2 255
Z toho:	počet bydlících členů	1 810
	počet nebydlících členů	445

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

V průběhu roku 2022 bylo uzavřeno 5 dohod o zániku členství podle čl. 14 stanov.

Podle čl. 15 stanov vystoupilo z družstva 36 členů, nevzniklo žádné nové členství.

Uskutečnily se 2 převody družstevního podílu.

Ve 7 případech došlo ke zdědění – přechodu členství.

Představenstvem SBD Praha 8 byly schváleny 3 podnájmy na dobu jednoho roku.

Ze stávajícího bytového fondu nebyl dle pořadníku přidělen žádný byt.

Změny v počtu členů družstva mají přímou souvislost s postupem převodů bytů do vlastnictví.

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 2022 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 2022

##### **Podané převodní smlouvy**

Převodní smlouvy včetně spoluvlastnického podílu na pozemku	12
Převodní smlouvy bez spoluvlast. podílu na pozemku	0
<hr/>	
Celkem na KÚ podaných smluv	12

##### **Zapsané převodní smlouvy**

Zapsané smlouvy včetně spoluvlastnického podílu na pozemku	12
Zapsané smlouvy bez spoluvlast. podílu na pozemku	0
<hr/>	
Celkem KÚ zapsaných smluv	12

#### 2.2. Výhled na rok 2023 – převodní smlouvy

Žádosti o převod k 30. 6. 2023	1
Žádosti o převod k 31. 12. 2023	0
Předpokládaný nárůst	cca 0

### 1. Pozemky

#### 1.1. 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. Do konce roku 2022 nejsou známy žádné nové informace.

#### 1.2. Pozemek pod budovou SBD Praha 8:

SBD Praha 8 uzavřelo dne 19. 8. 2021 Kupní smlouvu č. UZSVM/A/32914/2021- HMU2 s Českou republikou – Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových na koupi pozemku parc. číslo 2506, katastrální území Kobylisy, na kterém stojí budova SBD Praha 8, Hornátecká, za kupní cenu 12.800.000 Kč. Kupní smlouva byla schválena Ministerstvem financí dne 19. 9. 2021. Návrh na vklad Kupní smlouvy na pozemek do katastru nemovitostí byl podán dne 19. 10. 2021. Na nákup pozemku čerpalo SBD Praha 8 úvěr od ČSOB ve výši celé kupní ceny. Splatnost úvěru je do dne 24. 9. 2046, úroková sazba 2,28 % p.a. je fixována na 15 let.

#### 4. Přehled o stavu v převodech jednotek do vlastnictví členů

ke dni 31.12.2022

Středisko	Počet jednotek	KATASTRÁLNÍ ÚŘAD				Spoluvlastnický podíl v %	
		Ke vkladu (počet)		Plocha jednotek v m <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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	391	391	23 238,54	23 530,15	99,74	0,26
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
<b>Celkem</b>	<b>7 062</b>	<b>7 010</b>	<b>7 010</b>				

## V.

# Plnění základních úkolů v roce 2022

## 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. 2022.

## 2. Oblast výpočetní techniky

- v průběhu roku 2022 proběhl update informačního systému WAM S/3 z verze 10.24 na verzi 10.26;
- 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 uskuteční od 1. 1. 2023;
- byly zakoupeny disky SSD, které výrazně zrychlují počítače a nové LCD monitory;
- 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 zpřístupněna celkem 38 spravovaným domům, postupně bude nahrazena webovým portálem „POSCHODECH“;
- SBD Praha 8 provozuje svůj profil na 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 2021 v termínu do 30. 4. 2022 a zajistit výplatu přeplatků z vyúčtování do 30. 6. 2022 – byl splněn;
- v roce 2022 byly důsledně upomínány pohledávky na nájmem 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 2022 byly zakládány hlavně spořicí účty s jednodenní výpovědní lhůtou, na kterých ČSOB nabídla zajímavější zhodnocení uložených prostředků (souč. 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.;
- 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 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 573.497,04 Kč a odpis pohledávky ve výši 205.808,13 Kč) za rok 2022 je zisk ve výši 173.387,60 Kč (viz tabulka a komentář k výsledkům hospodaření družstva za rok 2022).

### **4. Oblast organizačně právní**

- zajištění přepisu zmocnění u SVJ, kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu na veřejném rejstříku;
- 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 právními 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.;
- součinnost s ČSOB, a.s. ve věci mimořádných splátek úvěru k převáděným jednotkám a zajištění výmazu zástavního práva k těmto jednotkám na KÚ;



- 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;
- sledování převodů krytů CO do vlastnictví SVJ, v jejichž domě se kryt nachází, a která z důvodu opomenutí zůstala nepřevedena;
- systematická aktivita směrem k pomoci vzniku a zápisu SVJ a SVG do obchodního rejstříku u středisek, která buď byla založena ex lege a nebyla zapsána do OR, anebo u těch, která nebyla ještě ani založena;
- pomoc při revizi stanov SVJ, SVG a BD;
- 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.

## VI.

# Základní úkoly pro rok 2023

### 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 provedených revizí plynu, el. zařízení, hromosvodů, kotelen a výtahů;
- 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 vstupní a periodické školení zaměstnanců;
- 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 2022 v termínu do 30. 4. 2023 a zajistit výplatu přeplatků z vyúčtování do 30. 6. 2023;
- zajistit převod dat ze systému WAM S/3 do modulů DOMUS a FINUS nového informačního ANASOFT, od 1. 1. 2023 již bude ekonomická a členská agenda zpracovávána v tomto novém systému, úkolem pro všechny zaměstnance družstva bude důsledně zkontrolovat převod dat, naučit se pracovat v novém 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 upomínání 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 nahrazovat nejstarší počítačové stanice novými;
- dosáhnout relativních i absolutních finančních úspor v hospodaření správy družstva s cílem dosáhnout vyrovnaného výsledku hospodaření.

## **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;
- zajištění převodu jednotek do vlastnictví členů družstva – nájemců, zpracování smluv o převodu jednotky, popřípadě zpracování kupních smluv;
- aktivní podpora při zakládání společenství jednotek, nebo při likvidaci bytového družstva;
- sledování poklesu spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domů;
- zajišťování konstitucí 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 monitoringu 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/koupeň pozemků k.ú. Kobylisy 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;
- komunikace s SVJ ve věci povinnosti zřízení datových schránek od 1. 1. 2023, chystané novely zákoníku práce a novely „whistleblowerů“.

V Praze dne 28. dubna 2023

Miroslav Švarc v.r.  
předseda představenstva

Markéta Šimková v.r.  
člen představenstva

