

# Stavební bytové družstvo Praha 8

## POZVÁNKA

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

**termín konání:** úterý dne 3. 6. 2025  
**čas konání:** od 17:00 hod.  
**místo konání:** prostory 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 2024 do května 2025.
4. Zpráva kontrolní komise družstva o činnosti za období od června 2024 do května 2025.
5. Zpráva o výsledcích hospodaření družstva za rok 2024.
6. Hlasování o volbě členů představenstva družstva.
7. Informace o stavu převodů bytů družstva do osobního vlastnictví a schválení podmínek pro převody bytů do osobního vlastnictví na období od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2026.
8. Rozprava.
9. Zpráva mandátové komise.
10. Zpráva návrhové komise.
11. Usnesení a závěr jednání.

Předpokládaná doba jednání: do 19:00 hodin.

Pozvánka včetně podkladů je zveřejněna na [www.sbd8.cz](http://www.sbd8.cz) – dokumenty – vnitrodružstevní předpisy a dokumenty – shromáždění delegátů.

Praha, dne 5. 5. 2025

Č.j. V. 2/2025

Miroslav Švarc v.r.  
předseda představenstva družstva

Markéta Šimková v.r.  
člen představenstva družstva

### Přiložené podkladové materiály:

- a) Zpráva představenstva družstva o činnosti za období od května 2024 do května 2025.
- b) Zpráva kontrolní komise družstva o činnosti za období od května 2024 do května 2025.
- c) Výroční zpráva za rok 2024.
- d) Kandidátní listina pro volbu členů představenstva družstva.

## **Zpráva o činnosti představenstva SBD Praha 8 od června 2024 do května 2025**

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

Veškeré písemné materiály byly zpracovány a zasílány 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 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 2024“, kterou všichni delegáti obdrželi v příloze pozvánky.

Představenstvo je přesvědčeno, že výroční zpráva družstva za rok 2024 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 2024:

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.

Plnění hlavních úkolů správy družstva je okomentováno ve výroční zprávě. Představenstvo klade důraz na plnění úkolů dlouhodobého charakteru, zvláště:

- 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.

K plnění těchto úkolů přispívají svými znalostmi a dlouholetými zkušenostmi všichni zaměstnanci odborných útvarů družstva.

Prevod krytu CO do vlastnictví SVJ Konšelská č.p. 378 a č.p. 397, 180 00 Praha 8 Libeň, byl 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 klientů na elektronickou komunikaci a s tím spojenou digitalizaci dokumentů.

Portál POSCHODECH řeší i implementaci zákona o zveřejňování spotřeb tepla tzv. EED. Stále probíhají jednání se spravovanými SVJ/BD o stanovení způsobu komunikace, registrace členů výborů SVJ a představenstev BD a následné registrace jednotlivých vlastníků a nájemců jednotek, členů SVJ/BD - 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 2024 byly zpracovány 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 jednání 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 o činnosti Kontrolní komise Stavebního bytového družstva Praha 8 od června 2024 do května 2025**

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 31.10.2024,
- kontrolou řešení pojistných událostí za uvedené období,
- kontrolou platební morálky nájemců v družstevních bytech,
- kontrolou smluv o pronájmu nebytových prostor v budově družstva ul. Horňátecká a platební morálky nájemců, doporučuje věnovat větší pozornost vymáhání vzniklých dluhů na nájemném a úhradách za služby,
- kontrolou plnění hlavních úkolů správy SBD Praha 8 za rok 2024,
- kontrolou předběžných výsledků hospodaření družstva (náklady a výnosy) za rok 2024,
- kontrolou konečného výsledku hospodaření družstva za rok 2024 a doporučením jeho vypořádání,
- kontrolou návrhu rozpočtu na rok 2025,
- kontrolou obsahu výroční zprávy SBD Praha 8 za rok 2024.

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 2024 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření – ponechání zisku za rok 2024 ve výši 573.146,93 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 2025

JUDr. Petr Kowanda  
předseda KK SBD Praha 8





# Stavební bytové družstvo Praha 8

Hornátecká 1772/19, 182 00 Praha 8

IČO: 000 34 550

## VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2024



DUBEN 2025

# Obsah

strana

## I. Ekonomická část

|                                                                              |         |
|------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Majetek družstva – rozvaha k 31. 12. 2024                                 | 4 - 8   |
| 2. Výsledky hospodaření družstva celkem k 31. 12. 2024                       | 9 - 10  |
| 3. Komentář k výsledkům hospodaření družstva                                 | 11 - 14 |
| 4. Pohledávky na nájemném                                                    | 14 - 15 |
| 5. Úroky z bankovních vkladů a náklady na vedení bankovních účtů za rok 2024 | 15      |
| 6. Návrh na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2024             | 15      |

## 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                  | 17 - 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 převezech jednotek do vlastnictví členů ke dni 31. 12. 2024 | 21 - 22 |

## V. Plnění základních úkolů v roce 2024

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| 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 2025

|                                                  |         |
|--------------------------------------------------|---------|
| 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 31.12.2024

| <b>AKTIVA /tis. Kč/</b>                       |        |               |
|-----------------------------------------------|--------|---------------|
|                                               |        | celkem        |
| <b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>              |        | <b>39 593</b> |
| z toho: pozemky                               | 12 885 |               |
| budovy - bytové objekty                       | 3 538  |               |
| budovy nebytové                               | 22 935 |               |
| samostatné movité věci a soubory věcí         | 235    |               |
| jiný dlouhodobý hmotný majetek                | 0      |               |
| nedokončený dlouhodobý hm. majetek            | 0      |               |
| <b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>            |        | <b>2 765</b>  |
| <b>Zásoby</b>                                 |        | <b>0</b>      |
| <b>Pohledávky</b>                             |        | <b>4 946</b>  |
| z toho: pohledávky z nájemného                | 9      |               |
| poskytnuté provozní zálohy                    | 4 498  |               |
| jiné pohledávky                               | 156    |               |
| náklady na služby                             | 156    |               |
| odběratelé                                    | 127    |               |
| <b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>  |        | <b>0</b>      |
| <b>Peníze /pokladna a ceniny/</b>             |        | <b>78</b>     |
| <b>Účty v bankách</b>                         |        | <b>17 504</b> |
| <b>Pořizovaný krátkodobý finanční majetek</b> |        | <b>0</b>      |
| <b>Náklady příštích období</b>                |        | <b>1 280</b>  |
| <b>Příjmy příštích období</b>                 |        | <b>0</b>      |
| <b>Dohadné účty aktivní</b>                   |        | <b>0</b>      |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                          |        | <b>66 166</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.

### **Dlouhodobý hmotný majetek 39 593**

z toho např.:

pozemky 12 885

V roce 2021 byl do majetku zařazen pozemek pod budovou SBD Praha 8 Horňátecká.

budovy – bytové objekty 3 538

Bytové jednotky ve vlastnictví SBD Praha 8, dosud nepřevezené do vlastnictví členů družstva.

budovy nebytové 22 935

Nebytové budovy představují majetek družstva, jde o budovu družstva v Horňátecké ulici a budovy bývalého údržbářského střediska v Březové ulici.

### **Dlouhodobý nehmotný majetek 2 765**

Pořizovací cena nástaveb - vestaveb ve výši 2 247 tis. Kč, jiný nehmotný dlouhodobý - majetek (software) ve výši 518 tis. Kč.

### **Pohledávky 4 946**

pohledávky z předepsaných záloh a vyúčtování 9

z toho: - byty -354

- nebytové prostory 627

- chybně směrované platby k přeposlání a SIPO -264

poskytnuté provozní zálohy 4 498

Zálohy dodavatelům - především tepla, el. energie a zálohy na opravy.

jiné pohledávky 156

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 2024.

odběratelé 127

vystavené faktury se splatností v lednu 2025

### **Pohledávky za upsaný základní kapitál 0**

Základní členské vklady k vyplacení při ukončení členství v SBD Praha 8.

### **Peníze (pokladna a ceniny) 78**

### **Bankovní účty u ČSOB 17 504**

Běžný účet, účet pro platbu členských příspěvků, účet pro převody bytů do vlastnictví a spořicí účet, Termínovaný vklad u ČSOB byl po poklesu úrokové sazby ukončen.

### **Náklady příštích období 1 280**

Náklady na pojistné na 1. pololetí roku 2025.

| <b>PASIVA /tis. Kč/</b>                 |        |               |
|-----------------------------------------|--------|---------------|
| <b>Krátkodobé závazky</b>               |        | <b>7 398</b>  |
| z toho: dodavatelé                      | 374    |               |
| přijaté zálohy na služby                | 4 264  |               |
| přijaté zálohy na převod bytů           | 27     |               |
| daňové závazky                          | 1 149  |               |
| zúčtování soc. a zdr. pojištění         | 462    |               |
| ostatní závazky                         | 1 122  |               |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>               |        | <b>13 572</b> |
| z toho: dlouhodobé přijaté zálohy       | 1 241  |               |
| dohadné účty pasivní                    | 478    |               |
| ostatní závazky                         | 248    |               |
| Bankovní úvěry dlouhodobé               | 11 605 |               |
| Běžné bankovní úvěry                    | 0      |               |
| Výnosy příštích období                  | 0      |               |
| Výdaje příštích období                  | 0      |               |
| <b>Základní kapitál</b>                 |        | <b>1 115</b>  |
| <b>Kapitálové fondy</b>                 |        | <b>18 646</b> |
| z toho: fond družstevní výstavby        | 3 301  |               |
| fond členských podílů                   | 6 683  |               |
| doplňkový fond družst. výstavby         | 3 293  |               |
| ostatní kapitálové fondy                | 5 369  |               |
| <b>Nedělitelný fond a rezervní fond</b> |        | <b>22 841</b> |
| <b>Zákonná rezerva na opravy</b>        |        | <b>1 300</b>  |
| <b>Fond požitků zaměstnanců</b>         |        | <b>210</b>    |
| <b>Nerozdělený zisk minulých let</b>    |        | <b>511</b>    |
| <b>Hospodářský výsledek</b>             |        | <b>573</b>    |
| <b>PASIVA CELKEM</b>                    |        | <b>66 166</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>7 398</b>  |
| dodavatelé                                                                                                                                                                                       | 374           |
| Jedná se o průběžný zůstatek účtu dodavatelů, který tvoří nezaplacené faktury ve lhůtě splatnosti k 31. 12. 2024.                                                                                |               |
| přijaté zálohy na služby                                                                                                                                                                         | 4 264         |
| 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                                                                                                                                                                                   | 1 149         |
| Průběžné zůstatky účtů daně z příjmů právnických osob, DPH, daně z nemovitostí a dále daň z příjmů zaměstnanců za poslední zúčtováný měsíc.                                                      |               |
| zúčtování sociálního a zdravotního pojištění                                                                                                                                                     | 462           |
| Jedná se především o závazky ze zúčtování mezd za prosinec 2024.                                                                                                                                 |               |
| ostatní závazky                                                                                                                                                                                  | 1 122         |
| z toho: mzdy za 12/2024                                                                                                                                                                          | 880           |
| zpět vrácené výplaty vypořádacích podílů                                                                                                                                                         | 0             |
| jiné závazky – ostatní (jedná se o závazky ke společenstvím vlastníků, kde ještě nedošlo k založení bankovního účtu)                                                                             | 229           |
| ostatní závazky k vyplacení (náhrady a jiné)                                                                                                                                                     | 13            |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                                                                                                                                                                        | <b>13 572</b> |
| dlouhodobé přijaté zálohy                                                                                                                                                                        | 1 241         |
| Stav dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu u středisek SBD Praha 8.                                                                                                                               |               |
| dohadné účty pasivní                                                                                                                                                                             | 478           |
| Nevyfakturované dodávky prací a služeb<br>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                                                                                                                                                              | 11 605        |
| 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>1 115</b>  |
| Tvoří základní členské vklady členů družstva.                                                                                                                                                    |               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Kapitálové fondy</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>18 646</b> |
| (Snížení o vyřazení z majetku družstva při převodech bytů do vlastnictví).                                                                                                                                                                                                                            |               |
| fond družstevní výstavby                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3 301         |
| Zdroj financování družstevní výstavby - především státní příspěvek.                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| fond členských podílů                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6 683         |
| Zdroj financování družstevní výstavby - podíl člena družstva na financování formou členského podílu.                                                                                                                                                                                                  |               |
| doplňkový fond družstevní výstavby                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3 293         |
| Vzniká na bytových objektech z odpisů nebytových prostor rekolaudovaných k podnikání.                                                                                                                                                                                                                 |               |
| fond dodatečných investic                                                                                                                                                                                                                                                                             | 5 369         |
| Zdroj financování dodatečných investic a technického zhodnocení.                                                                                                                                                                                                                                      |               |
| <b>Nedělitelný fond</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>22 841</b> |
| 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. 2024.                                                                                                                                          |               |
| <b>Zákonná rezerva na opravy</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>1 300</b>  |
| Podle usnesení představenstva SBD Praha 8 byla vytvořena zákonná rezerva na opravy hmotného majetku družstva, konkrétně na rekonstrukci vnitřních prostor budovy Horňátecká, vestibulů, chodeb a schodišť. Rezerva se bude tvořit po dobu dvou účetních období, tedy roku 2024 a 2025 ve stejné výši. |               |
| <b>Fond požitků zaměstnanců</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>210</b>    |
| <b>Nerozdělený zisk minulých let</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>511</b>    |
| Zisk z hospodaření za rok 2023 dle rozhodnutí shromáždění delegátů.                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| <b>Hospodářský výsledek SBD Praha 8 za rok 2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>573</b>    |



## 2. Výsledky hospodaření družstva celkem k 31. 12. 2024 /v tis. Kč/

### 2.1 Náklady

| č.ú. | ukazatel                                | skutečnost<br>2020 | skutečnost<br>2021 | skutečnost<br>2022 | skutečnost<br>2023 | plán 2024     | skutečnost<br>2024 | index*<br>sk.24/pl.24 |
|------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------------|-----------------------|
| 501  | Spotř. materiálu na opravy a údržbu DBF | 3                  | 6                  | 1                  | 97                 | 10            | 6                  | 0,60                  |
| 501  | Spotřeba pohonných hmot                 | 3                  | 11                 | 9                  | 14                 | 25            | 10                 | 0,40                  |
| 501  | Spotřeba DHM a ostat. režij. materiálu  | 297                | 359                | 265                | 658                | 390           | 469                | 1,20                  |
| 502  | Spotřeba energií                        | 338                | 352                | 442                | 511                | 680           | 700                | 1,03                  |
| 511  | Náklady na opravy a udržování           | 444                | 260                | 3 325              | 2 178              | 2 300         | 513                | 0,22                  |
| 512  | Cestovné                                | 38                 | 39                 | 44                 | 0                  | 5             | 0                  | 0,00                  |
| 513  | Náklady na reprezentaci                 | 27                 | 40                 | 60                 | 106                | 90            | 123                | 1,37                  |
| 518  | Ostatní služby                          | 3 385              | 3 946              | 3 729              | 4 903              | 4 485         | 4 266              | 0,95                  |
| 518  | Pronájem pozemku                        | 520                | 388                | 0                  | 0                  | 0             | 0                  | x                     |
| 521  | Mzdové náklady - zaměstnanci            | 8 453              | 8 162              | 9 054              | 9 925              | 10 500        | 12 231             | 1,16                  |
| 521  | Mzdové náklady - OON                    | 69                 | 212                | 290                | 262                | 200           | 122                | 0,61                  |
| 523  | Odměny funkcionářů                      | 257                | 248                | 256                | 256                | 256           | 256                | 1,00                  |
| 524  | Sociální a zdravotní pojištění          | 2 360              | 2 761              | 3 057              | 3 360              | 3 500         | 4 133              | 1,18                  |
| 527  | Přísp. na stravování + zam.benefity     | 228                | 319                | 387                | 486                | 550           | 607                | 1,10                  |
| 531  | Silniční daň                            | 2                  | 2                  | 0                  | 0                  | 0             | 0                  | x                     |
| 532  | Daň z nemovitosti                       | 57                 | 57                 | 57                 | 65                 | 100           | 123                | 1,23                  |
| 538  | Ostatní daně a poplatky                 | 16                 | 24                 | 9                  | 9                  | 10            | 118                | 11,80                 |
| 545  | Smluvní pokuty a úroky z prodlení       | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0             | 0                  | x                     |
| 546  | Odpisy pohledávek                       | 1 638              | 342                | 206                | 201                | 100           | 1                  | 0,01                  |
| 548  | Ostatní provozní náklady                | 176                | 309                | 171                | 245                | 200           | 305                | 1,53                  |
| 548  | Zákonné pojišť. odpověd.organizace      | 35                 | 34                 | 34                 | 42                 | 40            | 50                 | 1,25                  |
| 548  | Pojištění majetku a odpovědnosti        | 26                 | 71                 | 77                 | 83                 | 90            | 88                 | 0,98                  |
| 551  | Odpisy DHM - budovy                     | 339                | 339                | 339                | 339                | 339           | 339                | 1,00                  |
| 551  | Odpisy DNM, DHM - ostatní               | 319                | 297                | 235                | 298                | 291           | 267                | 0,92                  |
| 552  | Zákonná rezerva na opravy               |                    |                    |                    |                    |               | 1 300              | x                     |
| 562  | Úroky z úvěru na koupi pozemku          | 0                  | 54                 | 288                | 279                | 290           | 270                | 0,93                  |
| 568  | Bankovní poplatky                       |                    |                    | 12                 | 12                 | 25            | 11                 | 0,44                  |
| 593  | Daň z příjmu                            | 0                  | 0                  | 0                  | 10                 | 0             | 0                  | x                     |
|      | <b>NÁKLADY DRUŽSTVA CELKEM</b>          | <b>19 030</b>      | <b>18 632</b>      | <b>22 347</b>      | <b>24 339</b>      | <b>24 476</b> | <b>26 308</b>      | <b>1,07</b>           |

\* poznámka: index skutečnost 2024 / plán 2024

## 2.2 Výnosy

| č.ú. | ukazatel                                | skutečnost<br>2020 | skutečnost<br>2021 | skutečnost<br>2022 | skutečnost<br>2023 | plán<br>2024  | skutečnost<br>2024 | index*<br>sk.24/pl.24 |
|------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------------|-----------------------|
| 602  | Opravy a údržba (spravov. domy)         | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 50            | 0                  | 0,00                  |
| 602  | Poplatky za úkony                       | 40                 | 13                 | 27                 | 6                  | 5             | 7                  | 1,40                  |
| 602  | Poplatky nebydlících členů družstva     | 2                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0             | 0                  | x                     |
| 602  | Odměna správci - bytová družstva        | 1 227              | 1 211              | 1 454              | 1 566              | 1 600         | 1 775              | 1,11                  |
| 602  | Odměna správci - SVJ a stř. SBD Praha 8 | 12 368             | 12 474             | 15 081             | 16 350             | 16 400        | 17 356             | 1,06                  |
| 602  | Převody jednotek do vlastnictví         | 347                | 24                 | 94                 | 0                  | 100           | 0                  | 0,00                  |
| 602  | Členský příspěvek                       | 392                | 92                 | 104                | 78                 | 70            | 56                 | 0,80                  |
| 602  | Pronájem nebytových prostor             | 3 461              | 3 556              | 3 809              | 4 436              | 4 500         | 4 921              | 1,09                  |
| 602  | Úhrady za užívání bytů                  | 6                  | 6                  | 6                  | 27                 | 27            | 28                 | 1,04                  |
| 602  | Zápisné                                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0             | 0                  | x                     |
| 644  | Poplatky a úroky z prodlení             | 32                 | 28                 | 27                 | 19                 | 20            | 2                  | 0,10                  |
| 648  | Jiné provozní výnosy                    | 914                | 1 087              | 1 324              | 1 300              | 1 100         | 1 659              | 1,51                  |
| 688  | Mimořádné výnosy                        | 0                  | 0                  | 0                  | 51                 | 0             | 6                  | x                     |
| 699  | Opravy a údržba DBF                     | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0             | 0                  | x                     |
| 699  | Správní režie                           | 312                | 314                | 348                | 387                | 280           | 436                | 1,56                  |
| 699  | Pojištění                               | 1                  | 1                  | 1                  | 0                  | 5             | 0                  | 0,00                  |
| 699  | Úroky z bankovních vkladů               | 51                 | 30                 | 245                | 630                | 500           | 635                | 1,27                  |
|      | <b>VÝNOSY DRUŽSTVA CELKEM</b>           | <b>19 153</b>      | <b>18 836</b>      | <b>22 520</b>      | <b>24 850</b>      | <b>24 657</b> | <b>26 881</b>      | <b>1,09</b>           |

| REKAPITULACE              |            |            |            |            |            |            |      |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------|
| NÁKLADY DRUŽSTVA CELKEM   | 19 030     | 18 632     | 22 347     | 24 339     | 24 476     | 26 308     | 1,07 |
| VÝNOSY DRUŽSTVA CELKEM    | 19 153     | 18 836     | 22 520     | 24 850     | 24 657     | 26 881     | 1,09 |
| <b>+ ZISK    - ZTRÁTA</b> | <b>123</b> | <b>204</b> | <b>173</b> | <b>511</b> | <b>181</b> | <b>573</b> |      |

\* poznámka: index skutečnost 2024 / plán 2024

### 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**

**266.983,15 Kč**

|                                                              |               |
|--------------------------------------------------------------|---------------|
| např.: materiál na drobné opravy a údržbu budovy SBD Praha 8 | 6.020,17 Kč   |
| komponenty k PC (disky, myši, kabely, nabíječky atp.)        | 44.698,22 Kč  |
| tonery a kancelářský papír                                   | 113.389,47 Kč |
| kancelářské potřeby a materiál                               | 74.607,46 Kč  |
| hygienické potřeby                                           | 28.267,83 Kč  |

##### Spotřeba DHM

##### **CELKEM**

**201.795,73 Kč**

|                                                                |              |
|----------------------------------------------------------------|--------------|
| např.: kancelářský nábytek (kanc. 306)                         | 25.996,00 Kč |
| sáčkový vysavač ETA                                            | 2.823,78 Kč  |
| počítače, monitory a notebooky s příslušenstvím                | 89.741,90 Kč |
| ventilátor BLACK+DECKER (3 ks)                                 | 2.530,19 Kč  |
| úložiště dat NAS Synology DS23+                                | 25.375,50 Kč |
| laserová tiskárna Brother (4 ks)                               | 15.982,00 Kč |
| vybavení zasedací místnosti (kuch.linka, židle, rychlov.konev) | 28.377,84 Kč |
| kávovar DeLonghi                                               | 10.968,00 Kč |

##### Účet 511

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

##### **CELKEM**

**512.918,46 Kč**

V roce 2024 byly realizovány běžné opravy a v některých případech byly řešeny havarijní stavy (okna, hydroizolace).

|                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| např.: stavební úpravy kanceláře SBD8 v budově Hornátecká | 77.675,61 Kč  |
| (zednické práce, výmalba, montáž radiátorů, osvětlení)    |               |
| oprava hydroizolace a úpravy chodníku                     | 70.771,45 Kč  |
| zednické práce                                            | 45.300 Kč     |
| výměna kanalizace (prostory Dionela)                      | 28.512,82 Kč  |
| výroba a dodávka plastových oken a žaluzií, budova        | 220.576,14 Kč |
| Hornátecká (havarijní stav)                               |               |
| elektroinstalační práce                                   | 10.527,80 Kč  |
| dodávka, montáž a opravy žaluzií, servis oken             | 12.114,78 Kč  |
| servis služebního vozu                                    | 30.460,98 Kč  |
| instalátérské práce                                       | 16.978,88 Kč  |

##### Účet 518

##### Ostatní služby

##### **CELKEM**

**4.266.499,41 Kč**

##### Podrobná specifikace těchto nákladů:

|                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| nájem a servis kopírovacích strojů (sekretariát, TPÚ, EÚ) | 107.883,07 Kč |
| požární prevence                                          | 180.000,00 Kč |
| poštovné, spotřeba známek                                 | 21.188,00 Kč  |
| poplatky za telefony a internet                           | 217.392,87 Kč |
| předplatné tisku                                          | 1.182,06 Kč   |
| servisní činnost se zajištěním správce sítě               | 216.000,00 Kč |
| SW poradenství k ANASOFT, pořízení software               | 277.969,54 Kč |
| např.: Microsoft 365 – licence a cloudové služby          | 91.314,00 Kč  |
| SW poradenství k WAM S/3 a ANASOFT                        | 127.498,00 Kč |
| Zálohovací program NAKIVO Backup+Replication Pro          | 10.428,88 Kč  |
| Kerio Connect - antispam a webfilter                      | 48.728,65 Kč  |
| IS ANASOFT – aktualizace a údržba (měsíční poplatky)      | 578.762,23 Kč |

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Školení (ANASOFT i jiná)                                     | 150.149,58 Kč   |
| odvoz odpadků                                                | 13.343,69 Kč    |
| jiné služby                                                  | 2.502.628,37 Kč |
| např.: právní služby, zastupování SBD8 v soudních sporech,   | 47.466,14 Kč    |
| účast na shrom. vlastníků, ověřování podpisů                 |                 |
| servis garážových vrat                                       | 2.500,00 Kč     |
| elektroinstalační práce – revize - nástavba Vítkova          | 7.974,89 Kč     |
| servisní zásahy-telefony, oprava telef. ústředny             | 44.031,75 Kč    |
| služby daňového poradce, konzultace, zpracování DPPO         | 32.728,12 Kč    |
| rozhlasový poplatek                                          | 3.780,00 Kč     |
| právní služby – adv. kancelář Urban a Hejduk, ÚZSVM          | 86.472,38 Kč    |
| ochrana objektu – Jablotron Security                         | 15.458,04 Kč    |
| servis systému el. zabezpečení a signalizace                 | 8.037,03 Kč     |
| předplatné -vzory CODEXIS GREEN právní inf. systém           | 9.217,73 Kč     |
| grafické a kresličské práce                                  | 12.000,00 Kč    |
| kontroly pož. vodovodů, hasících přístrojů, klimat. jednotek | 16.685,43 Kč    |
| poskytování pravidelných právních služeb dle smlouvy         | 506.969,58 Kč   |
| úklid budovy Horňátecká vč. nadstandardního                  | 69.521,00 Kč    |
| stěhování, vyklizení, úklid, odvoz                           | 30.800,00 Kč    |
| čištění koberců a kancel. židlí                              | 5.320,85 Kč     |
| provize za zprostředkování pronájmu (tři nebyt. prostory)    | 11.081,99 Kč    |
| skartace                                                     | 17.960,00 Kč    |
| roční revize plynu – budova Březová                          | 4.450,00 Kč     |
| zpracování mezd a personální agendy                          | 836.775,18 Kč   |
| členský příspěvek DMS na rok 2024                            | 24.000,00 Kč    |
| projekt. dokumentace – elektroinstalace v obj. Horňátecká    | 41.542,08 Kč    |
| parkovací oprávnění pro služební vozidlo                     | 3.500,00 Kč     |
| servis a odborná zkouška, insp. prohlídka výtahu             | 18.275,75 Kč    |
| pronájem konferenčních prostor - SD                          | 4.279,75 Kč     |
| docházkový systém – roční poplatek                           | 9.614,23 Kč     |
| poplatek CCTV Care Standard, servis DT a CCTV                | 18.586,96 Kč    |
| poplatek SiPass Care EXCELLENT                               | 2.278,54 Kč     |
| zajišťování technických služeb energetika                    | 389.757,79 Kč   |
| zajištění činnosti havarijního dispečinku pro spravov. domy  | 41.759,40 Kč    |
| zajištění služby technika objektu pro spravované domy        | 61.300,00 Kč    |

#### Účet 521, 523 a 524

##### Mzdové náklady

Plánované 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) bylo překročeno. Vzhledem k rozšiřování správy bylo nutné přijmout další zaměstnance. Ve mzdových nákladech se projevilo i plánované zvýšení mezd. Některé své služby poskytuje SBD Praha 8 dále prostřednictvím externích dodavatelů.

##### **CELKEM**

**16.741.513,00 Kč**

#### Účet 538

##### Ostatní daně a poplatky

Na tomto účtu v roce 2024 evidujeme soudní poplatky ve věci žalob na zaplacení a žaloby na vyklizení u nájemců nebytových prostor v budovách SBD Praha 8 Horňátecká a Březová. Dále pak úhrady správního poplatku katastru nemovitostí 2.000 Kč u 27 ks návrhů na vklad vlastnického práva pro BD Třeboradickou. Správní poplatek dle smlouvy o dílo hradí SBD Praha 8, ale vrací se ve fakturovaném poplatku za realizaci převodu bytů pro toto BD na účet 648090 Ostatní provozní výnosy.

##### **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.

Dne 11. listopadu 2024 proběhlo jednání mezi SBD Praha 8 a zástupci Pojišťovacího makléřství INPOL a.s., které pro nás provádí správu pojištění a uplatňování práv ze sjednaného pojištění. Zástupci INPOL a.s. nám předali stanovisko Kooperativy pojišťovny, a.s. k pojistným sazbám na příští období.

S ohledem na škodní průběh pojistné smlouvy (poměr mezi uhrazeným pojistným a vyplacenými škodami podle stavu k 3.11.2024) za pojistný rok 2024, který činil 477,58 % a za celou historii pojistné smlouvy činí 219,29 %, bylo navrženo navýšení pojistné sazby v rámci živelního pojištění pro předmět pojištění soubor bytových domů o 15 %. V tomto navýšení se částečně odráží i dosud nezohledněná míra inflace za poslední roky.

S pojišťovnou Kooperativa, která, na rozdíl od některých jiných pojišťoven, nepřistupuje v případě vysokého škodního průběhu k výpovědi pojistných smluv, a spoluprací s Pojišťovacím makléřstvím INPOL a.s. jsme dlouhodobě velmi spokojeni, likvidace všech nahlášených pojistných událostí probíhá velmi uspokojivě a bez odkladů. Z tohoto důvodu jsme na návrh přistoupili a o zvýšení pojistných sazeb informovali statutární orgány domů pojištěných v rámcové smlouvě SBD Praha 8.

#### **Přehled uznaných pojistných událostí roku 2024:**

| <u>pojistná událost</u>                  | <u>středisko</u>                            |
|------------------------------------------|---------------------------------------------|
| ➤ vodovodní škody, vytopení              | 303, 320, 332, 337, 339, 373, 393, 425, 990 |
| ➤ zatečení v důsl. atmosferických srážek | 239, 309, 311, 370, 374, 536, 538, 560      |
| ➤ posprejovaná fasáda, grafitti          | 239, 304, 305, 330, 335, 339, 361, 560      |
| ➤ požár                                  | 339, 394                                    |
| ➤ poškození fasády živočichy             | 348, 359, 367                               |
| ➤ vandalismus                            | 357, 360, 361, 560                          |
| ➤ přepětí, poškození zvonků              | 360                                         |
| ➤ poškozená garážová vrata               | 339                                         |
| ➤ škody z odpovědnosti SVJ               | 294, 396                                    |

**Celková částka vyplaceného pojistného plnění 7.811.778 Kč**

#### Účet 548 Ostatní provozní náklady

Na tento účet jsou účtovány kompletní předpisy záloh za dobu neobsazenosti bytů a po příp. 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**

**303.873,88 Kč.**

#### Účet 551 Odpisy hmotného a nehmotného majetku

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

|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| počítače a monitory                      | 41.670,74 Kč  |
| nábytek, elektrospotřebiče, automobil    | 6.371,17 Kč   |
| software - IS ANASOFT (odpis od 12/2022) | 218.868,00 Kč |
| budovy nebytové (Hornátecká a Březová)   | 339.204,00 Kč |

**CELKEM**

**606.113,91 Kč**

#### Účet 552 Zákonná rezerva na opravy

Podle usnesení představenstva SBD Praha 8 byla vytvořena zákonná rezerva na opravy hmotného majetku družstva, konkrétně na rekonstrukci vnitřních prostor budovy Hornátecká, vestibulů, chodeb a schodišť.

**CELKEM**

**1.300.000,00 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**

**269.653,47 Kč**

### Výnosy

#### Účet 602 Odměna správci

699

Plán v této zásadní výnosové položce rozpočtu SBD Praha 8 byl překročen o cca 1.130.000 Kč. Vzhledem k navýšení odměny 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). S platností od 1. 4. 2024 SBD Praha 8 zvýšilo cenu za správcovské služby o polovinu míry inflace za rok 2023, to je o 5 %.

**CELKEM**

**19.131.269 Kč**

V roce 2024 byly do správy nově přijaty tyto objekty:

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| stř. 563 SVJ Gdaňská   | (69 jednotek) |
| stř. 564 SVJ Davidkova | (40 jednotek) |
| stř. 567 Spolek F7     | (15 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**

**1.664.609,41 Kč**

|                                                                                             |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| např.: realizace převodů bytů do vlastnictví pro spravovaná BD                              | 232.150,00 Kč   |
| úhrady za poskytnutí sídla firmy a poštovní schránky                                        | 46.258,00 Kč    |
| zajištění činnosti technika objektu pro spravované domy                                     | 147.600,00 Kč   |
| odměna SBD Praha 8 za výkon funkce statutárního org. SVJ                                    | 1.041.090,00 Kč |
| vyfakturované kopírovací práce pro spravovaná SVJ a BD                                      | 34.668,00 Kč    |
| náhrada za školení                                                                          | 17.595,00 Kč    |
| úkony pro spravované objekty nad rámec odměny správci (účetní práce, zajištění schůzí atp.) | 113.751,00 Kč   |
| SMS zaslané na objednávku spravovaných domů                                                 | 10.380,00 Kč    |
| provize za zprostředkování - ORESI                                                          | 14.168,00 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 2024**

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 2024 dosahovala od 4,7 % p.a. na začátku roku do 3,5 % p.a. na konci roku. Tříměsíční termínovaný vklad sjednaný v říjnu 2022 byl v průběhu roku 2024 obnovován a prostředky na něm dle potřeby zvyšovány/snižovány. Úroková sazba 6,21 % p.a. (na začátku roku) postupně klesala. V říjnu 2024 při poklesu sazby na 2,6 % p.a. (pod úrokovou sazbu na spořicí účet) byl termínovaný vklad ukončen.

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 | 635.131,24 Kč |
|--------------------------------------------|---------------|

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| náklady na vedení bankovních účtů | 10.953,10 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 2024**

|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| Hospodářský výsledek SBD Praha 8 – zisk: | 573.146,93 Kč |
|------------------------------------------|---------------|

Zisk ve výši 573.146,93 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. 2024:

➤ 7.975 (7.557 bytů a 418 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, Strašnice – 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 2024 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/BD.

V roce 2024 byly provedeny tyto velké opravy a rekonstrukce:

- výměna vstupních portálů - stř. 390
- sanační práce a rekonstrukce garážových prostor po požáru – stř. 339
- rekonstrukce střechy – stř. 560
- oprava části fasády – stř. 327, 303
- instalace čipového systému - stř. 305, 327
- instalace domovních telefonů - stř. 327, 331, 530
- montáž oken - stř. 990.

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 kočárek, 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:

301, 305, 328, 388, 425, 439, 449, 456, 459, 509, 511, 528.

#### **3.2. Revize „HROMOSVODY“ dle ČSN 343800 po 4 letech**

Zajištěny a provedeny u středisek:

302, 311, 312, 327, 328, 332, 335, 343, 355, 365, 371, 390, 391, 398, 433, 435, 439, 451, 462, 509, 511, 527, 528, 537, 538, 544, 564.

#### **3.3. Roční prohlídky „HROMOSVOD“**

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

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

Zajištěny a provedeny u středisek:

222, 239, 241, 312, 315, 316, 319, 321, 325, 335, 339, 340, 341, 349, 366, 394, 432, 439, 456, 457, 462, 466, 502, 561, 567, 990.

#### **3.5. Roční prohlídky „PLYN“**

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

#### **3.6. Inspekční prohlídky výtahů po 6 letech**

Zajištěny a provedeny u středisek:

001, 301, 303, 328, 345, 360, 990.

#### **3.7. Odborné zkoušky výtahů po 3 letech**

Zajištěny a provedeny u středisek:

305, 327, 328, 335, 357, 433, 445, 527, 990.

#### **3.8. 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. 2024 ke snížení spotřeby o cca 6 %. Přesto došlo k navýšení nákladů za teplo oproti roku 2023, a to zejména z důvodu navýšení jednotkových cen od dodavatelů Pražské teplárenské a.s. Pražská plynárenská a.s. a Pražská energetika a.s. ceny mírně snížily. Hlavním dodavatelem tepla (Pražská teplárenská a.s.) byla zajištěna dodávka tepla pro vytápění v celkovém objemu 45,6 tis. GJ za 55,2 mil. Kč a pro ohřev TUV 21,5 tis. GJ za 37,4 mil. Kč. Stávající odběrové diagramy, uzavřené dle spotřeby roku 2014, jsme pro rok 2024 aktualizovali u objektů, kde byla změna výhodná. Jednalo se celkem o cca 3 objekty.

Také v roce 2024 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. V roce 2024 jsme připravili rekonstrukci domovní plynové kotelny SVJ 315, kde bude v r. 2025 provedena kompletní rekonstrukce.

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 2024, 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 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. 2024 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 přistavení nádob a souvisejících služeb.

## **5. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci**

- v roce 2024 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 2024 byly provedeny technikem PO družstva v objektech spravovaných družstvem preventivní požární prohlídky dle harmonogramu.
- V objektu stří. 339 Přádova 2051-2064 došlo k požáru v prostoru hromadných garáží. Příčinou požáru bylo dle protokolu HZS (EČUD: 1124003349) úmyslné zapálení. Jednalo se o parkovací stání, ve kterém bylo větší množství skladovaných předmětů.

Po konzultaci s MV – GR HZS jsme dostali písemnou odpověď (Č. j.: MV-31157-2/PO-PRE-2025), že prostory hromadných garáží v 1. nadzemním podlaží vykazují znaky, kde nejsou běžné podmínky pro zásah, tudíž je lze začlenit do kategorie provozovaných činností se zvýšeným požárním nebezpečím dle § 18 písm. a) vyhlášky o požární prevenci. Na základě toho je nutné pro objekt zpracovat potřebnou dokumentaci požární ochrany.

#### 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. 2024 | 2 195 |
| Z toho: | počet bydlících členů      | 1 758 |
|         | počet nebydlících členů    | 437   |

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

V průběhu roku 2024 bylo uzavřeno 5 dohod o zániku členství podle čl. 14 stanov.

Podle čl. 15 stanov vystoupilo z družstva 16 členů, vzniklo 1 nové členství.

Neuskutečnil se žádný převod družstevního podílu.

Ve 8 případech došlo ke zdědění – přechodu členství.

Představenstvem SBD Praha 8 byly schváleny 4 podnájmy na dobu jednoho roku.

Ze stávajícího bytového fondu nebyl dle poradníku 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 2024 zajišťovala správa družstva 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.

#### 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 2024

###### **Podané převodní smlouvy**

|                                                             |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| Převodní smlouvy včetně spoluvlastnického podílu na pozemku | 0        |
| Převodní smlouvy bez spoluvlast. podílu na pozemku          | 0        |
| <b>Celkem na KÚ podaných smluv</b>                          | <b>0</b> |

###### **Zapsané převodní smlouvy**

|                                                            |          |
|------------------------------------------------------------|----------|
| Zapsané smlouvy včetně spoluvlastnického podílu na pozemku | 0        |
| Zapsané smlouvy bez spoluvlast. podílu na pozemku          | 0        |
| <b>Celkem KÚ zapsaných smluv</b>                           | <b>0</b> |

##### 2.2. Výhled na rok 2025 – převodní smlouvy

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Žádosti o převod k 30.6.2025  | 15 |
| Žádosti o převod k 31.12.2025 | 0  |
| Předpokládaný nárůst cca      | 5  |

#### 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) byl zahájen prodej pozemků 2364/14 -2364/22 v k.ú. Kobylisy.

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

ke dni 31.12.2024

| 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> |           |                           |          |
|           |                | podáno            | vloženo | Vlastníků                        | Celková   | Vlastníků                 | Družstva |
| 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 2024

## 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. 2024.

## 2. Oblast výpočetní techniky

- zaměstnanci družstva rozvíjí své znalosti a schopnosti využití nového informačního systému, používají jeho další funkcionality s cílem rozšířit rozsah informací poskytovaných zástupcům spravovaných domů i jednotlivým vlastníkům a nájemcům jednotek;
- zaměstnanci družstva byli vybaveni stolními PC nebo notebooky s podporou Windows 11, dokovacími stanicemi, 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;
- pořízeno další datové úložiště (NAS) určené pro další zálohy, instalační soubory;
- na všech počítačových stanicích byly instalovány aktualizace / upgrade a bezpečnostní záplaty, byly prováděny antivirové kontroly, systémy byly pravidelně zálohovány;
- webový portál „POSCHODECH“, který nahradil aplikaci eDomovník, využívá již většina spravovaných domů, a to jak na úrovni členů statutárních orgánů spravovaných BD a SVJ, tak jednotlivých vlastníků a nájemců jednotek;
- SBD Praha 8 provozuje svůj profil na webových stránkách [www.sbd8.cz](http://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 2023 v termínu do 30. 4. 2024 a zajistit výplatu přeplatků z vyúčtování do 30. 6. 2024 – byl splněn; vyúčtování služeb za rok 2023 bylo poprvé zpracováno v novém informačním systému ANASOFT DOMUS;
- v roce 2024 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 firemními bankéři byly založeny další bankovní účty pro SVJ s právní subjektivitou, smluvně je ošetřen i elektronický přístup SBD Praha 8 na tyto účty. Všechna SVJ a BD ve správě SBD Praha 8, která vedou bankovní styk přes ČSOB, mají kromě běžných účtů i účty spořicí, úroková sazba v průběhu roku 2024 klesala, pohybovala se mezi 4,7 % a 3,5 % p.a. V roce 2024 byly zakládány a obnovovány termínované vklady na 6 nebo 12 měsíců. Z důvodu poklesu úrokové sazby koncem roku na 2,6 % p.a. byly ukončovány a finanční prostředky převáděny na výhodnější spořicí účty;
- 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);
- výsledkem hospodaření SBD Praha 8 (náklady zahrnují i odpisy majetku v celkové výši 606.113,91 Kč a zákonnou rezervu na opravy ve výši 1.300.000 Kč) za rok 2024 je zisk ve výši 573.146,93 Kč (viz tabulka a komentář k výsledkům hospodaření družstva za rok 2024).

### 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 právníckými 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;
- 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; pomoc při získání vlastního IČ a vzniku SVJ a SVG u středisek, která ještě tento status na rejstříkovém soudě nemají (zbývají stř. 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 2025

### 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.
- V některých objektech nejsou ve společných prostorech instalovány hasicí přístroje nebo jsou instalovány v nedostatečném počtu. V těchto objektech doplnit hasicí přístroje dle vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci.
- V některých objektech je v závislosti na tom, že vykazují znaky pro zařazení do činností s vysokým požárním nebezpečím nebo se zvýšeným požárním nebezpečím a se složitými podmínkami pro zásah, potřeba dopracovat dokumentaci požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně.

### 4. Oblast výpočetní techniky a ekonomická oblast

- zpracovat vyúčtování služeb za rok 2024 v termínu do 30. 4. 2025 a zajistit výplatu přeplatků z vyúčtování do 30. 6. 2025;
- nadále 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;
- 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, příp. termínovaných vkladů);
- dokončit nákup počítačů podporujících operační systém Windows 11;
- v případě potřeby pořídit samostatný server pro systémy FINUS a DOMUS.

## **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 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/koupe 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;
- podpora při obtížích, týkajících se nových úkolů, které vyvstávají v souvislosti s výkonem SBD8 Praha 8 funkce předsedy společenství;
- komunikace s SVJ ve věci povinnosti zřízení datových schránek.

V Praze dne 14. dubna 2025

Miroslav Švarc v.r.  
předseda představenstva

Ing. Iva Šourková v.r.  
místopředsedkyně představenstva

**Volba statutárního orgánu Stavebního bytového družstva Praha 8 – příloha  
k bodu 6 programu shromáždění delegátů, konanému dne 3. 6. 2025.**

**Kandidátní listina :**

kandidát Mgr. Vlasta Kukrálová za volební obvod č. 604

kandidát Miroslav Švarc za volební obvod č. 612

kandidát Ing. Jan Polák za volební obvod č. 602

kandidát Ing. Iva Šourková za volební obvod 606

kandidát Šimková Markéta za volební obvod 607

kandidát Ing. Jaroslav Šípek za volební obvod č. 360

V Praze 5. 5. 2025