

Stavební bytové družstvo Praha 8

Horňátecká 1772/19, 182 00 Praha 8

IČO: 000 34 550

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2021



DUBEN 2022

Obsah

	strana
I. Ekonomická část	
1. Majetek družstva – rozvaha k 31. 12. 2021	4 - 8
2. Výsledky hospodaření družstva celkem k 31. 12. 2021	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 2021	15
6. Návrh na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2021	16
II. Technická část	
1. Základní údaje o bytovém fondu	16
2. Celkový technický stav domů a plánování oprav společných částí domů	16 - 17
3. Přehled plnění revizí	17
4. Zajištění služeb poskytovaných hlavními dodavateli	18
5. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci	18
6. Požární ochrana	18 - 19
III. Členské a bytové záležitosti	
1. Počet členů družstva	19
2. Změny členské základny, změny nájmu bytů a garáží, přiděly bytů	19
IV. Převody bytů do vlastnictví	
1. Organizace převodů bytů do vlastnictví	20
2. Uzavírání smluv o převodu jednotek do vlastnictví členů – nájemců	20
3. Pozemky	20
4. Přehled o stavu v převodech jednotek do vlastnictví členů ke dni 31. 12. 2021	21 - 22

V. Plnění základních úkolů v roce 2021

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

VI. Základní úkoly pro rok 2022

1. Oblast technická	25
2. Oblast BOZP	25
3. Oblast požární ochrany	25
4. Oblast výpočetní techniky a ekonomická oblast	25
5. Oblast organizačně právní	26

I. EKONOMICKÁ ČÁST

1. Majetek družstva - rozvaha k 31.12.2021

AKTIVA /tis. Kč/		
		celkem
Dlouhodobý hmotný majetek		46 214
z toho: pozemky	12 909	
budovy - bytové objekty	9 169	
budovy nebytové	23 952	
samostatné movité věci a soubory věcí	184	
jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	
nedokončený dlouhodobý hm. majetek	0	
Dlouhodobý nehmotný majetek		2 388
Zásoby		0
Dlouhodobé pohledávky		-9
z toho: vyúčtování služeb - byty	-20	
vyúčtování služeb - nebytové prostory	11	
Krátkodobé pohledávky		89 626
z toho: pohledávky z nájemného	731	
poskytnuté provozní zálohy	3 970	
jiné pohledávky	84 558	
náklady na služby	367	
ostatní pohledávky	0	
Pohledávky za upsaný základní kapitál		0
Peníze /pokladna a ceniny/		63
Účty v bankách		17 925
Pořizovaný krátkodobý finanční majetek		0
Náklady příštích období		0
Příjmy příštích období		0
Dohadné účty aktivní		0
AKTIVA CELKEM		156 207

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

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

Dlouhodobý hmotný majetek 46 214

z toho např.:

pozemky 12 909

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

budovy – bytové objekty 9 169

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

budovy nebytové 23 952

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

Dlouhodobý nehmotný majetek 2 388

Pořizovací cena nástaveb - vestaveb ve výši 2 247 tis. Kč, jiný nehmotný dlouhodobý - majetek ve výši 141 tis. Kč.

Dlouhodobé pohledávky -9

pohledávky z vyúčtování nákladů a záloh na služby do roku 2019

z toho: - byty -20

- nebytové prostory 11

Krátkodobé pohledávky 89 626

pohledávky z předepsaných záloh od roku 2007 do 2021 a vyúčtování roku 2020 731

z toho: - byty 271

- nebytové prostory 460

poskytnuté provozní zálohy 3 970

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

jiné pohledávky 84 558

(jedná se o pohledávky za společenstvími vlastníků, kde ještě nedošlo k založení bank. účtu).

náklady na služby 367

Náklady na teplo, teplou vodu, vodné a stočné a další služby dle dodav. faktur za rok 2021.

ostatní pohledávky 0

Případné zálohy na daň, pohledávky za členem, atd.

Pohledávky za upsaný základní kapitál 0

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

Peníze (pokladna a ceniny) 63

Bankovní účty u ČSOB 17 925

Běžný účet, účet základních a dalších členských vkladů, účet pro řádné a mimořádné splátky anuity a spořicí účet u ČSOB.

Náklady příštích období 0

Náklady, které budou zúčtovány v roce 2021.

PASIVA /tis. Kč/		
Krátkodobé závazky		92 438
z toho: dodavatelé	340	
přijaté zálohy na služby	3 441	
přijaté zálohy na převod bytů	27	
daňové závazky	764	
zúčtování soc. a zdr. pojištění	297	
ostatní závazky	87 569	
Dlouhodobé závazky		
z toho: dlouhodobé přijaté zálohy	1 844	2 092
dohadné účty pasivní	0	
ostatní závazky	248	
Bankovní úvěry dlouhodobé		12 800
Běžné bankovní úvěry		0
Výnosy příštích období		0
Výdaje příštích období		0
Základní kapitál		1 151
Kapitálové fondy		24 848
z toho: fond družstevní výstavby	4 273	
fond členských podílů	7 654	
doplňkový fond družst. výstavby	3 584	
fond dodatečných investic	9 337	
Nedělitelný fond		22 464
Fond požitků zaměstnanců		210
Neuhrazená ztráta minulých let		0
Hospodářský výsledek		204
PASIVA CELKEM		156 207

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

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

Krátkodobé závazky	92 438
dodavatelé	340
Jedná se o průběžný zůstatek účtu dodavatelů, který tvoří nezaplacené faktury ve lhůtě splatnosti k 31. 12. 2021.	
přijaté zálohy	3 441
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	764
Průběžné zůstatky účtů daně z příjmů právnických osob, daně z nemovitostí, silniční daně a dále daň z příjmů zaměstnanců za poslední zúčtovací měsíc.	
zúčtování sociálního a zdravotního pojištění	297
Jedná se především o závazky ze zúčtování mezd za prosinec 2021.	
ostatní závazky	88 061
z toho: mzdy za 12/2021	660
zpět vrácené výplaty vypořádacích podílů	0
jiné závazky – ostatní (jedná se o závazky ke společenstvím vlastníků, kde ještě nedošlo k založení bankovního účtu)	87 401
platby vrácené zpět družstvu k rozhodnému datu neidentifikované	0
Dlouhodobé závazky	2 092
dlouhodobé přijaté zálohy	1 844
Stav dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu u středisek SBD Praha 8.	
dohadné účty pasivní	0
Časové rozlišení mezd, sociálního a zdravotního pojištění. Platba předem k výdajům a výnosům příštích období.	
ostatní dlouhodobé závazky	248
Bankovní úvěry dlouhodobé – byty	0
Dlouhodobé úvěry na družstevní bytovou výstavbu byly doplacený k 30.6.2021.	
Bankovní úvěry dlouhodobé – pozemek	12 800
Na nákup pozemku pod budovou SBD Praha 8 Hornátecká družstvo čerpalo úvěr od ČSOB ve výši 12 800 000 Kč. Splatnost úvěru je do dne 24.9.2046, úroková sazba 2,28 % p.a. je fixována na 15 let.	
Základní kapitál	1 151
Tvoří základní členské vklady členů družstva.	

Kapitálové fondy**24 848**

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

fond družstevní výstavby 4 273

Zdroj financování družstevní výstavby - především státní příspěvek.

fond členských podílů 7 654

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

doplňkový fond družstevní výstavby 3 584

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

fond dodatečných investic 9 337

Zdroj financování dodatečných investic a technického zhodnocení.

Nedělitelný fond**22 464**

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. 2021.

Fond požitků zaměstnanců**210****Hospodářský výsledek SBD Praha 8 za rok 2021:****204**

2. Výsledky hospodaření družstva celkem k 31. 12. 2021 /v tis. Kč/

2.1 Náklady

č.ú.	ukazatel	skutečnost 2017	skutečnost 2018	skutečnost 2019	skutečnost 2020	plán 2021	skutečnost 2021	index* sk.21/pl.21
501	Spotřeba materiálu na opravy a údržbu	98	35	23	3	10	6	0,60
501	Spotřeba pohonných hmot	19	22	16	3	25	11	0,44
501	Spotřeba materiálu pro úklid	17	5	0	0	0	0	x
501	Spotřeba DHM a ostat. režij. materiálu	244	285	235	297	265	359	1,35
502	Spotřeba energií	271	324	378	338	392	352	0,90
511	Náklady na opravy a udržování	87	498	1 046	444	500	260	0,52
512	Cestovné	51	48	46	38	50	39	0,78
513	Náklady na reprezentaci	16	15	95	27	30	40	1,33
518	Ostatní služby	2 486	3 029	3 449	3 385	3 270	3 946	1,21
518	Pronájem pozemku	355	364	334	520	446	388	0,87
521	Mzdové náklady - zaměstnanci	9 741	8 714	8 465	8 453	8 800	8 162	0,93
521	Mzdové náklady - OON	215	182	339	69	200	212	1,06
523	Odměny funkcionářů	257	257	257	257	257	248	0,96
524	Sociální a zdravotní pojištění	3 348	2 965	2 962	2 360	3 000	2 761	0,92
527	Příspěvky na stravování	288	275	251	228	250	319	1,28
531	Silniční daň	4	4	3	2	4	2	0,50
532	Daň z nemovitosti	28	29	28	57	57	57	1,00
538	Ostatní daně a poplatky	4	44	15	16	40	24	0,60
545	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	0	0	0	0	0	x
546	Odpisy pohledávek	41	392	25	1 638	250	342	1,37
548	Ostatní provozní náklady	566	349	274	176	300	309	1,03
548	Zákonné pojišť. odpověd. organizace	44	37	37	35	40	34	0,85
548	Pojištění majetku a odpovědnosti	1 545	1 486	1 515	26	50	71	1,42
551	Odpisy DHM - budovy	0	0	339	339	340	339	1,00
551	Odpisy DNM, DHM - ostatní	121	289	286	319	290	297	1,02
562	Úroky z úvěru na koupi pozemku	0	0	0	0	0	54	x
593	Daň z příjmu	0	0	0	0	0	0	x
	NÁKLADY DRUŽSTVA CELKEM	19 846	19 648	20 418	19 030	18 866	18 632	0,99

* poznámka: index skutečnost 2021 / plán 2021

2.2 Výnosy

č.ú.	ukazatel	skutečnost 2017	skutečnost 2018	skutečnost 2019	skutečnost 2020	plán 2021	skutečnost 2021	index* sk.21/pl.21
602	Opravy a údržba (spravov. domy)	146	108	81	0	50	0	0,00
602	Poplatky za úkony	75	98	109	40	50	13	0,26
602	Poplatky nebydlících členů družstva	9	9	1	2	0	0	x
602	Odměna správci - bytová družstva	1 628	1 348	1 343	1 227	1 200	1 211	1,01
699	Odměna správci - SVJ a stř. SBD Praha 8	11 356	11 814	11 920	12 368	12 300	12 474	1,01
602	Převody jednotek do vlastnictví	76	90	542	347	100	24	0,24
602	Členský příspěvek				392	300	92	0,31
602	Pronájem nebytových prostor a bytů	2 884	3 036	3 529	3 461	3 540	3 556	1,00
602	Úhrady za užívání bytů	0	0	5	6	6	6	1,00
602	Zápisné	0	0	0	0	0	0	x
644	Poplatky a úroky z prodlení	189	559	90	32	30	28	0,93
648	Jiné provozní výnosy	1 072	875	1 062	914	1 100	1 087	0,99
688	Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0	0	x
699	Opravy a údržba DBF	0	0	0	0	0	0	x
699	Správní režie	284	293	307	312	280	314	1,12
699	Pojištění	1 524	1 454	1 484	1	5	1	0,20
699	Úroky z bankovních vkladů	0	0	0	51	0	30	x
	VÝNOSY DRUŽSTVA CELKEM	19 243	19 684	20 473	19 153	18 961	18 836	0,99

REKAPITULACE							
NÁKLADY DRUŽSTVA CELKEM	19 846	19 648	20 418	19 030	18 866	18 632	0,99
VÝNOSY DRUŽSTVA CELKEM	19 243	19 684	20 473	19 153	18 961	18 836	0,99
+ ZISK – ZTRÁTA	-603	36	55	123	95	204	

* poznámka: index skutečnost 2021 / plán 2021

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

325.060,13 Kč

např.: materiál na drobné opravy a údržbu budovy SBD Praha 8	1.057,19 Kč
úklidové prostředky a hygienické potřeby	16.818,36 Kč
drobné komponenty k PC (myši, kabely, nabíječky atp.)	4.919,01 Kč
tonery a kancelářský papír	149.723,13 Kč
kancelářské potřeby a materiál	51.345,82 Kč
antigenní testy (covid)	73.669,86 Kč
ochranné pomůcky Pharmawex (roušky a respirátory)	6.705,79 Kč
30 ks duálních čipů a roční servisní poplatek CCTV	12.745,54 Kč

Účet 511

Náklady na opravy a udržování budovy a majetku SBD Praha 8

CELKEM

260.018,15 Kč

např.: malířské práce – výmalba kanceláře a chodby EÚ	8.500,00 Kč
instalátérské práce a montáž topného tělesa do bojleru	17.307,24 Kč
úprava systému el. zabezpečovací signalizace	8.845,00 Kč
výroba a dodávka plastových oken a žaluzií, budova Horňátecká (havarijní stav)	155.581,00 Kč
elektropráce (montáž el. rozvodů pro docházkový systém, výměna zářivkových těles a trubic)	40.028,00 Kč
servis automobilu Škoda Fabia	18.520,00 Kč

Účet 518

Ostatní služby

CELKEM

4.334.374,57 Kč

Podrobná specifikace těchto nákladů:

nájem a servis kopírovacích strojů (sekretariát, TPÚ, EÚ)	153.629,36 Kč
požární prevence	189.677,70 Kč
poštovné, spotřeba známek	10.808,75 Kč
poplatky za telefony a internet	157.879,47 Kč
předplatné tisku	837,83 Kč
pronájem pozemku, bezesmluvní užívání 1.1.2021 – 19.10.2021	388.496,00 Kč
servisní činnost se zajištěním správce sítě	168.000,00 Kč
výpočetní technika – ostatní, SW poradenství k WAMS/3	565.783,03 Kč
např.: roční tech. podpora WAM S/3 a DB Oracle	171.006,00 Kč
aplikace eDomovník	42.932,00 Kč
SW poradenství k WAM S/3	187.428,00 Kč
Microsoft – virtuální kancelář (mailová a cloudová služba)	38.267,61 Kč
Microsoft licence Office 365	54.154,09 Kč
docházkový systém TimeMoto TM-828, školení	30.290,00 Kč
roční licence antivirového programu ESET	10.684,00 Kč
zabezpečení serveru a sítě pro 30 uživatelů	21.114,00 Kč
inzerce, posudky	4.022,85 Kč
odvoz odpadků	8.562,88 Kč
jiné služby	2.686.676,70 Kč
např.: právní služby, zastupování SBD8 v soudních sporech	43.902,00 Kč
náklady exekuce – byt VS 34704008	151.730,00 Kč
AK Urban a Hejduk – právní služby	213.782,00 Kč

výměna grafiky na štitech s montáží	28.740,00 Kč
služby daňového poradce, zpracování DPPO	24.949,00 Kč
rozhlasový poplatek	3.780,00 Kč
odečty vodoměrů – budova Hornátecká	3.150,00 Kč
notářský zápis – shromáždění delegátů per rollam	17.850,00 Kč
ochrana objektu – Jablotron Security	15.425,60 Kč
služby notáře – osvědčení rozhodnutí SD SBD Praha 8	9.800,00 Kč
licence k užití CODEXIS, právní informační systém	10.609,00 Kč
skartace dokumentů	25.672,00 Kč
poskytování pravidelných právních služeb dle smlouvy	420.000,00 Kč
úklid budovy Hornátecká	45.687,00 Kč
revize hromosvodu – budova Hornátecká	8.252,00 Kč
odhad prodejní ceny družst. podílu, zprostř. pronájmu	14.000,00 Kč
nadstandardní úklid budovy vč. drobných oprav	36.411,00 Kč
a likvidace nábytku	
zpracování mezd	372.000,00 Kč
zpracování mezd a personální agendy	304.200,00 Kč
členský příspěvek DMS na rok 2021	24.000,00 Kč
stavebně technické služby a konzultace	297.528,00 Kč
parkovací oprávnění pro služební vozidlo	3.500,00 Kč
servis a odborná zkouška výtahu	12.623,64 Kč
revize plynu	3.700,00 Kč
geodetické práce (zaměření pozemku, inženýrské sítě)	33.700,00 Kč
pronájem sálu pro shromáždění delegátů SBD Praha 8	2.479,00 Kč
zajišťování technických služeb energetika	322.451,00 Kč
zajištění činnosti havarijního dispečinku pro spravov. domy	70.168,00 Kč
zajištění služby technika objektu pro spravované domy	58.800,00 Kč

Účet 521, 523 a 524

Mzdové náklady

V položce mzdové náklady (mzdy zaměstnanců, DPČ a DPP, odměny členů představenstva a kontrolní komise SBD Praha 8, odvody na sociální a zdravotní pojištění) evidujeme úsporu proti plánu (12.256.500 Kč na rok 2021) ve výši cca 870.000 Kč.

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

CELKEM

11.383.204,00 Kč

Účet 546

Odpis pohledávek

Vzhledem k výsledku hospodaření družstva mohly být v roce 2021 odepsány některé starší nevymožitelné pohledávky a inventarizační rozdíly. Doodepsána byla v roce 2005 chybně účtovaná vratka daně z příjmu (136.818,47 Kč), pohledávka na bytě SBD8 30301082 dle dohody o narovnání a rozsudku o zastavení exekuce (156.589 Kč), pohledávka za bývalým nájemcem nebytového prostoru 99001923 v budově SBD8 (47.147 Kč), společnost zanikla likvidací, není možné po ní požadovat žádné plnění.

CELKEM

340.554,47 Kč

Účet 548

Pojištění majetku a odpovědnosti

Pojistné smlouvy s Českou pojišťovnou, a.s., kterými bylo sjednáno pojištění majetku SBD Praha 8 a společenství vlastníků a bytových družstev v jeho správě skončily k 31.12.2020. V listopadu 2020 bylo provedeno výběrové řízení ve kterém byli vybráni:

- nový pojišťovací zprostředkovatel, kterým se stala společnost: Pojišťovací makléřství INPOL a.s., Zbuzkova 47/141 190 00, Praha 9. Uvedená společnost zabezpečuje správu pojištění a uplatňování práv ze sjednaného pojištění – likvidaci pojistných událostí.

- nový pojistitel, kterým je společnost Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Pobřežní 665/21, 186 00, Praha 8.

Uvedené společnosti, mají dlouholeté zkušenosti v oblasti pojištění Bytových družstev, Společenství vlastníků.

Na základě provedeného výběrového řízení byly s účinností od 1.1.2021 sjednány následující pojistné smlouvy:

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

Každý pojištěný obdržel „Potvrzení o pojištění“, ze kterého je patrný rozsah sjednaného pojištění, spoluúčasti a limity plnění.

Můžeme konstatovat, že se nám na další tříleté období podařilo uzavřít pojistné smlouvy, které jsou pro naše klienty výhodnější, kryjí větší množství rizik, mají v některých případech vyšší limity plnění a v neposlední řadě – lépe chrání členy orgánů SVJ a BD.

Roční pojistné (náklady pojištěných BD a SVJ) nejsou vyšší než v minulých letech.

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

Přehled uznaných pojistných událostí roku 2021:

<u>pojistná událost</u>	<u>středisko</u>
➤ poškození fasády ptactvem	365, 340
➤ požár elektroinstalace	526
➤ posprejovaná fasáda, graffiti	328, 359, 333, 530
➤ poškození dešťosvodů, zatečení	332, 294
➤ rozbité skleněné výplně	371, 313, 328, 333, 439, 360, 327
➤ zatečení vlivem srážek	425, 330, 303
➤ vodovodní škody, vytopení	425, 303, 355, 365, 351, 335, 337, 332, 360, 333
➤ škody z odpovědnosti	311
➤ vloupání, vandalismus	316, 530, 301, 302, 441

Celková částka vyplaceného pojistného plnění 1.096.327,00 Kč

Účet 548 Ostatní provozní náklady

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

CELKEM

286.765,93 Kč

Účet 551 Odpisy hmotného a nehmotného majetku

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

počítače a monitory	44.159,21 Kč
tiskárny, skener, záložní zdroje	30.789,00 Kč
nábytek, elektrospotřebiče, automobil	25.344,00 Kč
software včetně informačního systému WAM S/3	196.512,00 Kč
budovy nebytové (Hornátecká a Březová)	339.204,00 Kč

CELKEM

636.008,21 Kč

Účet 562 Placené úroky z úvěru na koupi pozemku

SBD Praha 8 čerpalo na nákup pozemku 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. V nákladech v roce 2021 jsou úroky z úvěru placené v říjnu, listopadu a prosinci. Úvěr bude splácen pravidelnými měsíčními anuitními splátkami ve výši 56.435,13 Kč měsíčně, první splátka se uskuteční 24. 1. 2022.

CELKEM

53.504,00 Kč

Výnosy

Účet 602, 699 Odměna správci

Plán v této zásadní výnosové položce rozpočtu SBD Praha 8 byl splněn. Výnosy z odměny za výkon správy v roce 2021 překročily plánovanou částku o cca 185.000 Kč. Zvýšení výnosů z odměny správci je dáno nárůstem počtu spravovaných jednotek.

CELKEM

13.684.926,93 Kč

V roce 2021 byly do správy nově přijaty tyto objekty:

Stř. 457 SVJ Malkovského	(39 jednotek)
Stř. 458 SVJ Zelenohorská	(40 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.

CELKEM

1.086.986,57 Kč

např.: realizace převodů bytů do vlastnictví pro spravovaná BD	90.000,00 Kč
úhrady za poskytnutí sídla firmy a poštovní schránky	38.900,00 Kč
zajištění havarijní služby pro spravované domy	42 526,00 Kč
zajištění činnosti technika objektu pro spravované domy	147.600,00 Kč
provize za zprostředkování úvěrů	75.000,00 Kč
odměna SBD Praha 8 za výkon funkce statutárního orgánu SVJ	503.068,00 Kč
zajištění uložení účetních závěrek SVJ do sbírky listin VR	30.080,00 Kč
vyfakturované kopírovací práce pro spravovaná SVJ a BD	24.120,00 Kč
příspěvek na údržbu domovního bytu	12.000,00 Kč
úkony pro spravované objekty nad rámec odměny správci (účetní práce, příprava nových stanov, změny v rejstříku atp.)	103.092,00 Kč

4. Pohledávky na nájemném

4.1. Pohledávky za členy družstva – nájemci

Ke evidenci veškerých pohledávek na zálohových platbách za užívání jednotky i pohledávek z vyúčtování zálohových úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky za členy družstva – nájemci jednotek je využíván modul POHLEDÁVKY informačního systému WAM S/3.

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

Soudní cestou jsou pohledávky vymáhány žalobou o zaplacení.

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

4.2. Pohledávky za vlastníky

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

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

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

4.3. Přehled vymáhacích úkonů provedených v r. 2021, srovnání s r. 2020 a r. 2019

	2019	2020	2021
<u>Počet zpracovaných upomínek celkem</u>	1375	1494	1452
z toho: nebytové prostory	227	334	321
nájemci a vlastníci střediska	78	52	26
vlastníci jednotek v SVJ	726	728	734
cizí SVJ a BD	344	380	385
<u>Upomínané pohledávky celkem</u>	7.601.979 Kč	10.076.159 Kč	9.082.626 Kč
z toho: nebytové prostory	1.221.095 Kč	3.259.850 Kč	2.986.372 Kč
nájemci a vlastníci střediska	428.427 Kč	216.737 Kč	198.269 Kč
vlastníci jednotek v SVJ	3.752.768 Kč	4.068.039 Kč	4.125.639 Kč
cizí SVJ a BD	2.199.689 Kč	2.531.533 Kč	2.632.825 Kč

5. Úroky z bankovních vkladů a náklady na vedení bankovních účtů za rok 2021

Většina finančních prostředků družstva je uložena na spořicí účet u ČSOB s jednodenní výpovědní lhůtou. Úroková sazba na spořicí účtech pro právnické osoby – bytová družstva, členy DMS a jimi spravované domy se v roce 2021 pohybovala mezi 0,22 a 0,42 % p.a. Díky zvýhodněné úrokové sazbě a zrušení poplatku za příchodí a odchodí platby převýšily připsané úroky z vkladů celkové náklady na vedení bankovních účtů.

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

celkové výnosy z úroků z bankovních vkladů	30.007,26 Kč
náklady na vedení bankovních účtů	-21.624,80 Kč
rozdíl	8.382,46 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 2021

Hospodářský výsledek SBD Praha 8 – zisk: 204.161,87 Kč

Zisk ve výši 204.161,87 Kč navrhujeme převést do nedělitelného fondu družstva.

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

II. TECHNICKÁ ČÁST

1. Základní údaje o bytovém fondu

Celkový počet jednotek ve správě SBD Praha 8 k 31. 12. 2021:

➤ 7.915 (7.435 bytů a 480 garáží)

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

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

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

V roce 2021 se ve vzájemné spolupráci pracovníků správy družstva s představiteli společenství vlastníků jednotek a bytových družstev pokračovalo ve zlepšování technického stavu a zajišťování údržby objektů.

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

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

V roce 2021 byly provedeny tyto velké opravy a rekonstrukce:

- rekonstrukce lodžii včetně dodávky zasklení - stř. 390
- provedení opravy nátěrů ocelových a klempířských prvků – stř. 311
- provedení sanace garážových stání – stř. 339
- provedení opravy hydroizolace spodní stavby – stř. 359
- kompletní rekonstrukce lodžii – stř. 360
- provedení opravy střechy a dodávka zabezpečovacích prvků – stř. 381
- revitalizace objektu, včetně dodávky rampy – stř. 397
- kompletní revitalizace střešní konstrukce – stř. 421
- rekonstrukce lodžii a fasády - stř. 452
- provedení opravy vstupních podest a schodnic – stř. 456
- provedení nové hydroizolace a skladby terasy – stř. 509

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. opravy/seřízení oken a dveří, drobné opravy a údržbové práce na střeše (vyspravení nebo výměna částí hydroizolace, klempířských prvků a střešních nástaveb), lokální opravy defektů na fasádě (především poškození od ptactva), drobné stavební opravy v interiérech (vyspravení nebo výměna podlahových krytin, malování vnitřních částí objektů včetně omyvatelných nátěrů). V rámci údržby byly také řešeny drobné opravy na společných vedeních elektroinstalace, vodovodu, plynu, topení a kanalizace. Dle potřeby byla prováděna deratizace, dezinfekce, zajištění vyklizení předmětů ze společných prostor, zprostředkování požadavků na opravy a údržbu komunikací, zeleně apod. na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví spravovaných domů. Průběžně byly zajišťovány podklady pro zpracování vyúčtování služeb.

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

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

3. Přehled plnění revizí:

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

Zajištěny a provedeny u středisek:

294, 302, 319, 325, 326, 333, 353, 355, 356, 357, 360, 367, 376, 390, 421, 443, 457, 527.

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

Zajištěny a provedeny u středisek:

241, 303, 309, 313, 316, 319, 325, 326, 340, 356, 357, 360, 368, 372, 391, 424, 441, 443, 449, 502, 530, 536, 990.

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

Zajištěny a provedeny u středisek:

222, 239, 241, 312, 315, 316, 319, 321, 325, 326, 335, 339, 340, 341, 349, 365, 366, 394, 432, 439, 442, 456, 457, 502.

3.4. Roční prohlídky „PLYN“:

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

3.5. Inspekční prohlídky výtahů po 6 letech.

Zajištěny a provedeny u středisek:

001, 357, 361, 362, 395, 396, 527, 536.

3.6. Odborné zkoušky výtahů po 3 letech.

Zajištěny a provedeny u středisek:

001, 327, 328, 357, 433, 433, 433, 442, 527, 538, 990.

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

Každoročně zajištěno ve všech objektech ve správě.

4. Zajištění služeb poskytovaných hlavními dodavateli

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

U dodávek tepla a TUV došlo v r. 2021 k mírnému navýšení nákladů za teplo oproti roku 2020, a to zejména z důvodu navýšení jednotkových cen od dodavatelů. Spotřeba byla o cca 8% vyšší. Hlavním dodavatelem tepla (Pražská teplárenská a.s.) byla zajištěna dodávka tepla pro vytápění v celkovém objemu 71,1 tis. GJ za 51,6 mil. Kč a pro ohřev TUV 32,9 tis. GJ za 30,8 mil. Kč. Stávající odběrové diagramy, uzavřené dle spotřeby roku 2014, jsme pro rok 2022 aktualizovali u objektů, kde byla změna výhodná. Jednalo se celkem o cca 35 objektů, kde jsme změnou sjednaného množství uspořili domům cca 6,4 mil. Kč.

Také v roce 2021 byly provedeny převody smluv s dodavateli na nově vzniklá SVJ a změny smluv v souvislosti se změnou údajů (např. nový název, účet, požadavek služeb).

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

Pravidelné výměny bytových vodoměrů byly zajišťovány dle požadavků zástupců SVJ a BD v plánovaných termínech. Téměř 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 2021, tedy přehled a evidenci spotřeby tepla a TUV za jednotlivá odběrná místa.

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

Stále častěji se setkáváme s nutností výměny vodovodních přípojek do objektů. Vzhledem ke skutečnosti, že jsou přípojky v majetku SVJ, rekonstrukce hradí domy ze svých finančních prostředků. Náklady 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 31.12.2021 do systému PVK. Samoodčety dodaly všechny výbory SVJ, kterým je tato služba poskytována, některé byly na SBD Praha 8 dodány s velkým zpožděním.

4.3. Odvoz směsného domovního odpadu - IPODEC a.s., AVE CZ s.r.o., Pražské služby a.s. - byl dle smluv zajišťován bez větších problémů, případné nedostatky byly s dodavateli řešeny. Od 1. 1. 2022 došlo v Praze ke změně výpočtu a zvýšení poplatků za svoz směsného odpadu a zrušení poplatku za svoz bioodpadu.

5. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

- v roce 2021 nebyl registrován žádný pracovní úraz;
- činnost v oblasti BOZP byla zaměřena především na prevenci a dodržování bezpečnostních předpisů na pracovištích a v bytových objektech.

6. Požární ochrana

- v roce 2021 byly provedeny technikem PO družstva v objektech spravovaných družstvem preventivní požární prohlídky dle harmonogramu, nebyla provedena žádná mimořádná prohlídka.

Nejčastější zjištěné závady:

- na trase hlavního úniku osob na schodištích a chodbách nejsou dodržovány jejich volné průchozí šířky (zúženy různými předměty např. nádobami s květinami, nábytkem, koly, kočárky apod.);
- nejsou v souladu s legislativou značeny únikové cesty z bytových domů;
- společné prostory domů (zejména chodby) - jsou využívány jako odkládky 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 roce 2021 došlo dne 12. 8. 2021 k požáru na elektroinstalaci (hlavní domovní rozvaděč v 1.NP) v objektu stř. 526 SVJ Konšelská 459, 529. Příčina požáru neznámá.

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. 2021	2 318
Z toho:	počet bydlících členů	1 867
	počet nebydlících členů	451

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

V průběhu roku 2021 byly uzavřeny 4 dohody o zániku členství podle čl. 14 stanov.

Podle čl. 15 stanov vystoupilo z družstva 53 členů, nevzniklo žádné nové členství.

Uskutečnil se jeden převod družstevního podílu.

V 18 případech došlo k přechodu členství v návaznosti na dědické řízení.

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

Ze stávajícího bytového fondu nebyl dle pořadníku přidělen žádný byt.

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

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

IV.

Převody bytů do vlastnictví

1. Organizace převodů bytů do vlastnictví

Převody bytů do vlastnictví členů – nájemců v roce 2021 zajišťovalo družstvo v plném rozsahu svými zaměstnanci.

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

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

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

2.1. Přehled podaných smluv na katastrální úřad a zapsaných do katastru nemovitostí za rok 2020

Podané převodní smlouvy

Převodní smlouvy včetně spoluvlastnického podílu na pozemku	21
Převodní smlouvy bez spoluvlast. podílu na pozemku	0
Celkem na KÚ podaných smluv	21

Zapsané převodní smlouvy

Zapsané smlouvy včetně spoluvlastnického podílu na pozemku	21
Zapsané smlouvy bez spoluvlast. podílu na pozemku	0
Celkem KÚ zapsaných smluv	21

2.2. Výhled na rok 2022 – převodní smlouvy

Žádosti o převod k 30.6.2022	1
Žádosti o převod k 31.12.2022	0
Předpokládaný nárůst	0

3. Pozemky

3.1. Pozemky ve vlastnictví obce hlavního města Prahy:

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

Na pozemky zastavěné bytovým domem **str. 328** (Štíbrova 1213 až 1221) jsou evidována restituční podání PÚ 1657/096 a PK 1606, proti těmto rozhodnutím byly podány žaloby k obvodnímu soudu Prahy 8. V rozhodnutí č.j. PÚ 1657/96/13 jsou citované pozemky parc. č. 2364/14-19, žaloba č.j. 7 C 209/2015 – dne 18. 12. 2019 vydáno rozhodnutí. Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno odvolání pod č.j. 29 CO 166/2020. Do konce roku 2021 nejsou známy žádné nové informace.

3.2. Pozemky ve vlastnictví státu:

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

4. Přehled o stavu v převodech jednotek do vlastnictví členů

ke dni 31.12.2021

Středisko	Počet jednotek	KATASTRALNÍ ÚŘAD				Spoluvlastnický podíl v %	
		Ke vkladu (počet)		Plocha jednotek v m ²		Vlastníků	Družstva
		podáno	vloženo	Vlastníků	Celková		
117	12	12	12	192,8	192,8	100,00	0,00
204	8	8	8	128,8	128,8	100,00	0,00
205	10	10	10	200,00	200,00	100,00	0,00
211	17	17	17	1 096,52	1 096,52	100,00	0,00
217	55	55	55	2 968,43	2 968,43	100,00	0,00
222	24	24	24	1 221,80	1 221,80	100,00	0,00
239	28	28	28	1 645,25	1 645,25	100,00	0,00
241	20	20	20	984,38	984,38	100,00	0,00
294	23	23	23	1 523,05	1 523,05	100,00	0,00
301	90	88	88	4 694,43	4 782,51	98,16	1,84
302	90	88	88	4 683,80	4 782,51	97,94	2,06
303	90	88	88	4 684,02	4 782,79	98,63	1,37
304	90	88	88	4 650,91	4 782,51	97,25	2,75
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	4,85
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	182	10 793,16	11 173,74	98,39	1,61
331	273	271	271	16 181,73	16 631,80	99,24	0,76
332	278	274	274	16 196,98	16 538,38	98,03	1,32
333	342	331	331	8 482,15	8 848,45	97,15	2,59
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	142	142	5 781,79	6 078,78	95,90	4,10
338	50	50	50	2 934,17	2 934,17	100,00	0,00
339	160	159	159	7 055,02	7 347,97	99,77	0,23

Středisko	Počet jednotek	KATASTRÁLNÍ ÚŘAD				Spoluvlastnický podíl v %	
		Ke vkladu (počet)		Plocha jednotek v m ²			
		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	391	391	23 238,54	23 530,15	99,74	0,26
361	72	72	72	4 835,50	4 835,50	100,00	0,00
362	72	72	72	3 800,65	3 800,65	100,00	0,00
363	72	72	72	3 798,00	3 798,00	100,00	0,00
365	40	40	40	2 466,06	2 466,06	100,00	0,00
366	24	24	24	2 046,39	2 046,39	100,00	0,00
367	60	60	60	3 624,35	3 624,35	100,00	0,00
368	17	17	17	1 040,93	1 040,93	100,00	0,00
369	17	17	17	1 037,19	1 037,19	100,00	0,00
370	17	17	17	1 040,93	1 040,93	100,00	0,00
371	24	24	24	2 159,54	2 159,54	100,00	0,00
372	24	24	24	2 143,23	2 143,23	100,00	0,00
373	70	70	70	4 388,42	4 388,42	100,00	0,00
374	70	70	70	4 387,41	4 387,41	100,00	0,00
375	70	69	69	4 387,46	4 432,64	98,98	1,02
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	34	34	1 502,33	1 693,26	92,03	7,97
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	6 998	6 998				

V.

Plnění základních úkolů v roce 2021

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, kotlen 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. 2021.

2. Oblast výpočetní techniky

- v průběhu roku 2021 proběhl update informačního systému WAM S/3 z verze 10.24 na verzi 10.26;
- byly zakoupeny disky SSD, které výrazně zrychlují počítače;
- byly zakoupeny tiskárny;
- průběžně se aktualizují systémy, firewall, firmware;
- na všech počítačových stanicích byly instalovány aktualizace / upgrade a bezpečnostní záplaty, byly prováděny antivirové kontroly, systémy byly pravidelně zálohovány;
- aplikace eDomovník byla zpřístupněna celkem 36 spravovaným domům;
- SBD Praha 8 provozuje svůj profil na sociálních sítích – Facebook a Instagram, kde informuje své členy i veřejnost o novinkách v oblasti bytového práva, techniky a ekonomiky.

3. Ekonomická oblast

- stanovený úkol – zpracovat vyúčtování služeb za rok 2020 v termínu do 30. 4. 2021 a zajistit výplatu přeplatků z vyúčtování do 30. 6. 2021 – byl splněn;
- v roce 2021 byly důsledně upomínány pohledávky na nájemném a vyúčtování služeb, úkol - snížit celkovou výši pohledávek družstva za nájemci bytových a nebytových jednotek v jeho správě – trvá;
- družstvo svými zaměstnanci sledovalo problematiku úvěrů a dotačních programů nabízených pro společenství vlastníků jednotek a bytová družstva v souvislosti s revitalizací bytových domů, podílelo se na zpracování podkladů k úvěrovým smlouvám u těch společenství a družstev, která se rozhodla řešit financování rekonstrukce domu prostřednictvím bankovního úvěru. Průběžně byla zpracovávána pravidelná hlášení bankám potřebná pro výplatu dotací a splnění podmínek úvěrových smluv;
- ve spolupráci s firemním bankéřem byly založeny další bankovní účty pro SVJ s právní subjektivitou, smluvně je ošetřen i elektronický přístup SBD Praha 8 na tyto účty. V roce 2021 byly zakládány hlavně spořicí účty s jednodenní výpovědní lhůtou, na kterých ČSOB nabídla zajímavější zhodnocení uložených prostředků;

- standardně nabízíme spravovaným společenstvím a bytovým družstvům napojení informačního systému SBD Praha 8 na systémy elektronického bankovníctví tří bank – Československé obchodní banky, a.s., České spořitelny, a.s. a Komerční banky, a.s., do informačního systému SBD Praha 8 lze importovat i datové výpisy z účtů vedených u jiných bank (např. Fio banka, UniCredit Bank), pokud jsou dodány v odpovídajícím formátu;
- zpracováváme nabídky vedení ekonomické a účetní agendy pro výběrová řízení na správu domů ve vlastnictví bytových družstev a společenství vlastníků jednotek;
- byly obnoveny certifikáty České pošty, a.s. pro SBD Praha 8, SVJ a BD ve správě (SIPO a PKB);
- hospodářským výsledkem SBD Praha 8 (náklady zahrnují i odpisy majetku v celkové výši 636.008,21 Kč a odpis pohledávek ve výši 340.554,47 Kč) za rok 2021 je zisk ve výši 204.161,87 Kč (viz tabulka a komentář k výsledkům hospodaření družstva za rok 2021).

4. Oblast organizačně právní

- zajištění přepisu zmocnění u SVJ, kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu na veřejném rejstříku;
- spolupráce se statutárními orgány SVJ ve věcech komunikace s orgány činnými v trestním řízení (při krádežích aj.);
- zajištění převodů samostatně stojících garáží do vlastnictví členů družstva – nájemců (zápis garáží do katastru nemovitostí, zpracování smluv o převodu jednotky) - plněno průběžně;
- zpracování smluv o převodu jednotek do vlastnictví - plněno průběžně dle dohod o termínu převodu;
- zajišťování konstitucí společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou;
- uzavírání příkazních smluv o správě s právníky osobami - plněno průběžně v závislosti na zápisu společenství do rejstříku společenství vlastníků;
- uzavírání příkazních 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;
- revize stanov SBD Praha 8;
- sledování členské evidence bytů přidělených SBD8 Praha 8 v souvislosti s převody bytů do osobního vlastnictví;
- v souvislosti s GDPR byla provedena kontrola archivace a skartace dokumentů SBD Praha 8.

VI.

Základní úkoly pro rok 2022

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 a periodické prohlídky a školení zaměstnanců;
- zajišťovat kontrolu provedených revizí plynu, el. zařízení, hromosvodů, kotelen a výtahů;
- zajišťovat kontrolu pracoviště se zaměřením na dodržení předpisů BOZP a evidenci případných úrazů a jejich vyřízení;
- kompletní revize dokumentace BOZP (Směrnice a organizace řízení, Směrnice pracovních rizik, Směrnice OOPP, Směrnice pro zabezpečení první pomoci – „Traumatologický plán“, kategorizace prací, případně další).

3. Oblast požární ochrany

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

4. Oblast výpočetní techniky a ekonomická oblast

- zpracovat vyúčtování služeb za rok 2021 v termínu do 30. 4. 2022 a zajistit výplatu přeplatků z vyúčtování do 30. 6. 2022;
- nadále dodržovat všechny termíny předávání ekonomických výstupů (účetní závěrky, upomínky pohledávek po datu splatnosti, vyúčtování služeb apod.) dané zákonem a zakotvené ve smlouvách o správě mezi SBD Praha 8 a spravovanými objekty;
- důsledně dodržovat metodiku při upomínání pohledávek s cílem zrychlit postup vymáhání a snížit celkovou výši pohledávek družstva za nájemci bytových a nebytových jednotek v jeho vlastnictví;
- zprovoznit aplikaci informačního systému družstva – eDomovník pro další spravované domy;
- 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;
- podle potřeby nahrazovat nejstarší počítačové stanice novými;
- dosáhnout relativních i absolutních finančních úspor v hospodaření správy družstva s cílem dosáhnout vyrovnaného výsledku hospodaření.

5. Oblast organizačně právní

- příprava, konzultace a poskytnutí podpory v oblasti GDPR;
- příprava, konzultace a poskytnutí podpory v oblasti aplikace zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AML“), aktivní pomoc při podávání návrhů na zápis skutečného majitele bytových družstev;
- zajištění převodu jednotek do vlastnictví členů družstva – nájemců, zpracování smluv o převodu jednotky, popřípadě zpracování kupních smluv;
- aktivní podpora při zakládání společenství jednotek, nebo při likvidaci bytového družstva;
- sledování poklesu spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domů;
- zajišťování konstitucí společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou;
- uzavírání příkazních smluv o správě, plnění úkolů z těchto smluv, uzavírání smluv o výkonu funkce předsedy společenství jednotek;
- sledování výkonu funkce referenta objektů, kde vykonává SBD Praha 8 funkci předsedy společenství, za účelem zkvalitnění monitoringu a služeb na předmětných objektech;
- kontrola a pravidelné vyhodnocování stavu archivace a skartace podle zákona a postupná likvidace dokumentace starší 10 let;
- náprava v případě zjištěných uplynutí funkčního období statutárních orgánů společenství vlastníků a bytových družstev, aktivní podpora, zpracování a podání návrhů na zápis do příslušných rejstříků;
- smlouvy a práce spojené s uspořádáním majetkoprávních vztahů k pozemkům;
- sledování legislativních změn zákonů v občanskoprávní oblasti a v oblasti týkající se bydlení;
- další jednání s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových v oblasti převodu/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;
- komunikace s SVJ ve věci povinnosti zřízení datových schránek od 1. 1. 2023.

V Praze dne 25. dubna 2022

Miroslav Švarc v.r.
předseda představenstva

Markéta Šimková v.r.
člen představenstva