

Stavební bytové družstvo Praha 8

Horňátecká 1772/19, 182 00 Praha 8

IČO: 000 34 550

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2020



DUBEN 2021

Obsah

	strana
I. Ekonomická část	
1. Majetek družstva – rozvaha k 31. 12. 2020	4 - 8
2. Výsledky hospodaření družstva celkem k 31. 12. 2020	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 2020	15
6. Návrh na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2020	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 - 18
4. Zajištění služeb poskytovaných hlavními dodavateli	18
5. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci	18
6. Požární ochrana	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. 2020	21 - 22

V. Plnění základních úkolů v roce 2020

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 2021

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 31.12.2020

AKTIVA /tis. Kč/		
		celkem
Dlouhodobý hmotný majetek		36 536
z toho: pozemky	128	
budovy - bytové objekty	11 849	
budovy nebytové	24 291	
samostatné movité věci a soubory věcí	268	
jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	
nedokončený dlouhodobý hm. majetek	0	
Dlouhodobý nehmotný majetek		2 585
Zásoby		0
Dlouhodobé pohledávky		75
z toho: vyúčtování služeb - byty	62	
vyúčtování služeb - nebytové prostory	13	
Krátkodobé pohledávky		123 059
z toho: pohledávky z nájemného	1 051	
poskytnuté provozní zálohy	6 813	
jiné pohledávky	114 718	
náklady na služby	477	
ostatní pohledávky	0	
Pohledávky za upsaný základní kapitál		0
Peníze /pokladna a ceniny/		53
Účty v bankách		25 100
Pořizovaný krátkodobý finanční majetek		0
Náklady příštích období		0
Příjmy příštích období		0
Dohadné účty aktivní		0
AKTIVA CELKEM		187 408

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 36 536

z toho např.:

budovy – bytové objekty 11 849

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

budovy nebytové 24 291

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

Dlouhodobý nehmotný majetek 2 585

Pořizovací cena nástaveb - vestaveb ve výši 2 247 tis. Kč, jiný nehmotný dlouhodobý - majetek ve výši 338 tis. Kč.

Dlouhodobé pohledávky 75

pohledávky z vyúčtování nákladů a záloh na služby do roku 2018

z toho: - byty 62

- nebytové prostory 13

Krátkodobé pohledávky 123 059

pohledávky z předepsaných záloh od roku 2007 a vyúčtování roku 2019 1 051

z toho: - byty 429

- nebytové prostory 622

poskytnuté provozní zálohy 6 813

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

jiné pohledávky 114 718

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

náklady na služby 477

Náklady na teplo, teplou vodu, vodné a stočné a další služby dle dodav. faktur za rok 2020.

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) 53

Bankovní účty 25 100

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		132 948
z toho: dodavatelé	186	
přijaté zálohy na služby	5 367	
přijaté zálohy na převod bytů	27	
daňové závazky	863	
zúčtování soc. a zdr. pojištění	313	
ostatní závazky	126 192	
Dlouhodobé závazky		
z toho: dlouhodobé přijaté zálohy	2 820	3 068
dohadné účty pasivní	0	
ostatní závazky	248	
Bankovní úvěry dlouhodobé - byty		53
Běžné bankovní úvěry		0
Výnosy příštích období		0
Výdaje příštích období		0
Základní kapitál		1 178
Kapitálové fondy		27 486
z toho: fond družstevní výstavby	5 525	
fond členských podílů	6 383	
doplňkový fond družst. výstavby	3 584	
fond dodatečných investic	11 994	
Nedělitelný fond		22 340
Fond požitků zaměstnanců		212
Neuhrazená ztráta minulých let		0
Hospodářský výsledek		123
PASIVA CELKEM		187 408

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

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

Krátkodobé závazky 132 948

dodavatelé 186

Jedná se o průběžný zůstatek účtu dodavatelů, který tvoří nezaplacené faktury ve lhůtě splatnosti k 31. 12. 2020.

přijaté zálohy 5 367

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 863

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 313

Jedná se především o závazky ze zúčtování mezd za prosinec 2020.

ostatní závazky 126 192

z toho: mzdy za 12/2020 615

zpět vrácené výplaty vypořádacích podílů 0

jiné závazky – ostatní (jedná se o závazky ke společenstvím vlastníků, kde ještě nedošlo k založení bankovního účtu) 125 577

platby vrácené zpět družstvu k rozhodnému datu neidentifikované 0

Dlouhodobé závazky 3 068

dlouhodobé přijaté zálohy 2 820

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 53

Nesplacené části dlouhodobých úvěrů na družstevní bytovou výstavbu.

Rozdíl vzniklý proti roku 2019 – řádné pololetní splátky úvěru (anuity) a mimořádné splátky při převodech bytů do vlastnictví.

Základní kapitál 1 178

Tvoří základní členské vklady členů družstva.

Kapitálové fondy 27 486

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

fond družstevní výstavby 5 525

Zdroj financování družstevní výstavby - především státní příspěvek.

fond členských podílů 6 383

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 11 994

Zdroj financování dodatečných investic a technického zhodnocení.

Nedělitelný fond 22 340

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. 2020.

Fond požitků zaměstnanců 212

Hospodářský výsledek SBD Praha 8 za rok 2020: 123

2. Výsledky hospodaření družstva celkem k 31. 12. 2020 /v tis. Kč/

2.1 Náklady								
č.ú.	ukazatel	skutečnost 2016	skutečnost 2017	skutečnost 2018	skutečnost 2019	plán 2020	skutečnost 2020	index* sk.20/pl.20
501	Spotřeba materiálu na opravy a údržbu	289	98	35	23	10	3	0,30
501	Spotřeba pohonných hmot	21	19	22	16	25	3	0,12
501	Spotřeba materiálu pro úklid	33	17	5	0	0	0	x
501	Spotřeba DHM a ostat. režij. materiálu	236	244	285	235	265	297	1,12
502	Spotřeba energií	268	271	324	378	392	338	0,86
511	Náklady na opravy a udržování	281	87	498	1 046	500	444	0,89
512	Cestovné	32	51	48	46	50	38	0,76
513	Náklady na reprezentaci	18	16	15	95	30	27	0,90
518	Ostatní služby	2 847	2 486	3 029	3 449	3 370	3 385	1,00
518	Pronájem pozemku	353	355	364	334	446	520	1,17
521	Mzdové náklady - zaměstnanci	9 498	9 741	8 714	8 465	8 800	8 453	0,96
521	Mzdové náklady - životní výročí	0	0	0	0	0	0	x
521	Mzdové náklady - OON	674	215	182	339	200	69	0,35
523	Odměny funkcionářů	257	257	257	257	257	257	1,00
524	Sociální a zdravotní pojištění	3 378	3 348	2 965	2 962	3 100	2 360	0,76
527	Příspěvky na stravování	289	288	275	251	250	228	0,91
531	Silniční daň	4	4	4	3	4	2	0,50
532	Daň z nemovitosti	28	28	29	28	29	57	1,97
538	Ostatní daně a poplatky	32	4	44	15	40	16	0,40
545	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	0	0	0	0	0	x
546	Odpisy pohledávek	0	41	392	25	250	1 638	6,55
548	Ostatní provozní náklady	505	566	349	274	300	176	0,59
548	Zákonné pojišť. odpověd. organizace	41	44	37	37	40	35	0,88
548	Pojištění majetku	1 505	1 545	1 486	1 515	20	26	1,30
551	Odpisy DHM - budovy	0	0	0	339	340	339	1,00
551	Odpisy DNM, DHM - ostatní	69	121	289	286	290	319	1,10
593	Daň z příjmu	0	0	0	0	0	0	x
	NÁKLADY NA SPRÁVU CELKEM	20 658	19 846	19 648	20 418	19 008	19 030	1,00

* poznámka: index skutečnost 2020 / plán 2020

2.2 Výnosy

č.ú.	ukazatel	skutečnost 2016	skutečnost 2017	skutečnost 2018	skutečnost 2019	plán 2020	skutečnost 2020	index* sk.20/pl.20
602	Opravy a údržba (spravov. domy)	436	146	108	81	50	0	0,00
602	Poplatky za úkony	77	75	98	109	100	40	0,40
602	Poplatky nebydlících členů družstva	8	9	9	1	0	2	x
602	Odměna správci - bytová družstva	1 424	1 628	1 348	1 343	1 200	1 227	1,02
699	Odměna správci - SVJ a stř. SBD Praha 8	12 184	11 356	11 814	11 920	12 300	12 368	1,01
602	Převody jednotek do vlastnictví	93	76	90	542	300	347	1,16
602	Členský příspěvek					500	392	0,78
602	Pronájem nebytových prostor a bytů	2 789	2 884	3 036	3 529	3 540	3 461	0,98
602	Úhrady za užívání bytů	0	0	0	5	6	6	1,00
602	Zápisné	0	0	0	0	0	0	x
644	Poplatky a úroky z prodlení	489	189	559	90	100	32	0,32
648	Jiné provozní výnosy	901	1 072	875	1 062	1 000	914	0,91
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	282	284	293	307	280	312	1,11
699	Pojištění	1 482	1 524	1 454	1 484	5	1	0,20
699	Úroky z bankovních vkladů	0	0	0	0	0	51	x
	VÝNOSY ZA SPRÁVU CELKEM	20 165	19 243	19 684	20 473	19 381	19 153	0,99

REKAPITULACE							
NÁKLADY NA SPRÁVU CELKEM	20 658	19 846	19 648	20 418	19 008	19 030	1,00
VÝNOSY ZA SPRÁVU CELKEM	20 165	19 243	19 684	20 473	19 381	19 153	0,99
+ ZISK - ZTRÁTA	-493	-603	36	55	373	123	

* poznámka: index skutečnost 2020 / plán 2020

3. Komentář k výsledkům hospodaření družstva

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

Náklady

Účet 501

Spotřeba ostatního režijního materiálu

CELKEM	253.128,52 Kč
např.: materiál na drobné opravy a údržbu budovy SBD Praha 8	4.250,82 Kč
úklidové prostředky a hygienické potřeby	11.335,48 Kč
drobné komponenty k PC (myši, kabely, nabíječky atp.)	11.161,96 Kč
tonery a kancelářský papír	142.737,19 Kč
kancelářské potřeby a materiál	41.572,28 Kč
anticovid prostředky - ochranná plexiskla, dávkovače	34.955,50 Kč
a desinfekce, roušky, respirátory	

Účet 511

Náklady na opravy a udržování budovy a majetku SBD Praha 8

CELKEM	443.817,84 Kč
např.: oprava výtahu – výměna řídicí desky	15.000,00 Kč
instalátorské práce a čištění kanalizace	8.104,82 Kč
výměna a opravy radiátorů	6.213,00 Kč
výroba, dodávka a montáž vrat do garáží včetně čtečky karet (částečně hrazeno z pojistného plnění)	138.287,00 Kč
výroba a dodávka plastových oken do kanceláří a pronajatých prostor – havarijní stav	93.285,12 Kč
výroba a dodávka žaluzií	2.999,17 Kč
rekonstrukce kanceláře č. 101, budova Horňátecká pro podatelnu SBD Praha 8 (stavební, topenářské a elektroinstalační práce vč. materiálu, výmalba, úklid)	168.171,80 Kč

Účet 518

Ostatní služby

CELKEM	3.905.571,59 Kč
<u>Podrobná specifikace těchto nákladů:</u>	
nájem a servis kopírovacích strojů (sekretariát, TPÚ, EÚ)	150.614,84 Kč
požární prevence	188.076,65 Kč
poštovné, spotřeba známek	32.306,00 Kč
poplatky za telefony a internet	150.766,83 Kč
předplatné tisku	9.886,04 Kč
pronájem pozemku, bezesmluvní užívání 11/2019 - 12/2020	520.310,00 Kč
servisní činnost se zajištěním správce sítě	190.860,00 Kč
výpočetní technika – ostatní, SW poradenství k WAMS/3	521.235,27 Kč
např.: roční tech. podpora WAM S/3 a DB Oracle	167.395,00 Kč
aplikace eDomovník	40.468,00 Kč
SW poradenství k WAM S/3	218.874,00 Kč
Microsoft – virtuální kancelář (mailová a cloudová služba)	38.362,20 Kč
pevný disk 2 TB pro zálohování serveru	3.167,81 Kč
software pro virtuální server plus předplatné	8.884,00 Kč
roční licence antivirového programu ESET	11.640,00 Kč
zabezpečení serveru a sítě pro 30 uživatelů	20.206,08 Kč
disky typu SSD, 250 GB Samsung 860, 3 ks	4.176,00 Kč
školení, odborné semináře – právní, účetní, technické	8.758,53 Kč
odvoz odpadků	7.074,75 Kč

jiné služby	2.125.682,68 Kč
např.: právní služby, zastupování v soudních sporech	38.789,00 Kč
náklady exekuce – byt VS 34704008	24.500,00 Kč
AK Urban a Hejduk – právní služby	146.040,00 Kč
kontrola účetnictví 2019	21.000,00 Kč
služby daňového poradce	24.200,00 Kč
rozhlasový poplatek	3.780,00 Kč
provize - nákup stravenek a dopravné	9.075,00 Kč
úprava systému el. zabezpeč. signalizace objektu SBD8	21.800,00 Kč
ochrana objektu – Jablotron Security	15.425,60 Kč
vyřízení převodu služebního vozidla Fabia	2.500,00 Kč
licence k užití CODEXIS, právní informační systém	10.280,00 Kč
skartace dokumentů	9.921,00 Kč
poskytování pravidelných právních služeb dle smlouvy	420.000,00 Kč
úklid budovy Horňátecká	51.500,00 Kč
úklid střechy – výškové práce	21.200,00 Kč
úklid okolí budovy, odstranění plevelů, kačírek, odvoz a likvidace odpadu	29.250,00 Kč
nadstandardní úklid budovy a kanceláře 101, dovoz a stěhování nábytku	16.570,00 Kč
zpracování mezd	372.000,00 Kč
členský příspěvek DMS na rok 2020	24.000,00 Kč
stavebně technické služby a konzultace	300.528,00 Kč
parkovací oprávnění pro služební vozidlo	3.500,00 Kč
servis výtahu	9.128,64 Kč
zpracování revizního znalec. posudku na cenu pozemku	50.000,00 Kč
výroba a instalace polepky na služební auto	3.638,00 Kč
webová prezentace SBD8 na FuzePlus.cz	8.458,00 Kč
pronájem sálu pro volbu delegátů SD SBD Praha 8	1.200,00 Kč
servis čipového a kamerového systému	4.995,04 Kč
zajišťování technických služeb energetika	322.693,00 Kč
revize klimatizačních jednotek	7.500,00 Kč
zajištění činnosti havarijního dispečinku pro spravov. domy	40.240,00 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 (12.356.500 Kč na rok 2020) ve výši cca 1.200.000 Kč. Z toho 476.000 Kč činí snížení odvodu na sociální pojištění za zaměstnance za měsíce červen, červenec a srpen umožněné programem Antivirus C.

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

CELKEM

11.139.205,00 Kč

Účet 546

Odpis pohledávek

Vzhledem k příznivému výsledku hospodaření družstva mohly být v roce 2020 odepsány některé starší nevymožitelné pohledávky a inventarizační rozdíly. Hlavní položkou odpisu je pohledávka vzniklá chybným účetním postupem SBD Praha 8 v roce 2005, kdy podal tehdejší daňový poradce SBD Praha 8 opravná daňová přiznání za předešlé tři roky. Výsledkem byla vypočítaná vratka na dani z příjmu. Chybně byl do výnosů SBD Praha 8 účtován předpis preplatku na dani a posléze i skutečná vratka.

CELKEM

1.637.936,00 Kč

Účet 548 Pojištění majetku

V prosinci 2011 družstvo uzavřelo prostřednictvím makléřské firmy I. P. trust pojistnou smlouvu s Českou pojišťovnou, a.s., platnou od 1. 1. 2012. Z důvodu cenové výhodnosti byla smlouva uzavřena na tři roky. V prosinci 2014 a 2017 byla smlouva s Českou pojišťovnou opakovaně prodloužena o další tři roky. Do smlouvy jsou podle potřeby SBD Praha 8 zapracovávána další pojistná rizika a jsou upravovány i limity plnění. Formou dodatků jsou pod pojistnou smlouvu zahrnovány další nově spravované objekty, zájem je také o pojištění odpovědnosti statutárních orgánů SVJ a BD ve správě SBD Praha 8. Na období 2018 - 2020 Česká pojišťovna poskytla SBD Praha 8 slevu za dlouhodobost ve výši 10 % z celkové výše pojistného.

Náklady a výnosy v souvislosti s pojištěním majetku a odpovědnosti jsou účtovány jinou metodou než v minulosti. Do nákladů jsou účtovány pouze částky týkající se SBD Praha 8 a garážových středisek v jeho správě (dosud bez právní subjektivy), do výnosů jen částky, které přeúčtováváme na tato střediska. Náklady na pojištění spravovaných SVJ a BD a jejich přefakturaci sledujeme na účtech zúčtovacích vztahů.

Přehled uznaných pojistných událostí roku 2020:

<u>pojistná událost</u>	<u>středisko</u>
➤ poškození fasády ptactvem	332
➤ poškození vodovodních rozvodů, vytopení	301, 304, 327, 332, 335, 356, 360, 367, 425
➤ krádež hadic a proudnic	332
➤ posprejovaná fasáda	331
➤ poškození dešťosvodů, zatečení	303, 335, 441
➤ rozbitá skleněná výplň dveří, stříšek a teras	328, 335, 422
➤ zatečení vlivem srážek	327, 367, 390, 538
➤ poškození oplocení	339
➤ pád omítky na automobil	222
➤ poškození dveří při vloupání	343, 360, 421

Celková částka vyplaceného pojistného plnění **286.342,00 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. V roce 2020 SBD Praha 8 doplatilo zůstatek anuity, která se vázala k těmto bytům družstva v celkové výši 27.340 Kč.

CELKEM **175.913,54 Kč**

Účet 551 Odpisy hmotného a nehmotného majetku

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

počítače a monitory	42.354,55 Kč
tiskárny, skener, záložní zdroje	35.983,03 Kč
nábytek, elektrospotřebiče, automobil	20.476,00 Kč
software včetně informačního systému WAM S/3	220.028,85 Kč
budovy nebytové (Hornátecká a Březová)	339.204,00 Kč

CELKEM **658.046,43 Kč**

Výnosy

Účet 602

Poplatky za převody jednotek do vlastnictví členů družstva – nájemců

Výnos v této položce je vyšší než v minulých letech. SBD Praha 8 v únoru 2019 informovalo své členy, nájemce družstevních jednotek o povinnosti družstva převést jednotky bezúplatně do jejich vlastnictví do 31. 12. 2020. V reakci na toto sdělení 53 členů družstva požádalo v roce 2020 o převod jednotky do svého vlastnictví a uhradilo na účet družstva převodní poplatek.

CELKEM

347.069,40 Kč

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 2020 překročily plánovanou částku o cca 95.000 Kč. Zvýšení výnosů z odměny správci je dáno nárůstem počtu spravovaných jednotek.

CELKEM

13.594.686,80 Kč

V roce 2020 byly do správy nově přijaty tyto objekty:

Stř. 454 SVJ Na Šutce	(41 jednotek)
Stř. 455 SVJ U Kloubových domů	(18 jednotek)
Stř. 456 SVJ Jahodová	(100 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 změn v rejstříku) a další výnosy.

CELKEM

913.814,76 Kč

např.: realizace převodů bytů do vlastnictví pro spravovaná BD	116.850,00 Kč
za poskytnutí sídla firmy a poštovní schránky	48.500,00 Kč
zajištění havarijní služby pro spravované domy	21.595,00 Kč
zajištění činnosti technika objektu pro spravované domy	147.600,00 Kč
za placenou inzerci na webu SBD Praha 8	15.000,00 Kč
odměna SBD Praha 8 za výkon funkce statutárního orgánu SVJ	399.145,00 Kč
zajištění uložení účetních závěrek SVJ do sbírky listin VR	25.600,00 Kč
vyfakturované kopírovací práce pro spravovaná SVJ a BD	18.396,00 Kč
pojistné plnění – garážová vrata	25.037,00 Kč
úkony pro spravované objekty nad rámec odměny správci (účetní práce, příprava nových stanov, změny v OR atp.)	115.634,00 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.

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 nebo výpovědí z nájmu bytu dle zák. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

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 zálohách na úhradu 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. 2020, srovnání s r. 2019 a r. 2018

	2018	2019	2020
<u>Počet zpracovaných upomínek celkem</u>	1399	1375	1494
z toho: nebytové prostory	243	227	334
nájemci a vlastníci střediska	108	78	52
vlastníci jednotek v SVJ	692	726	728
cizí SVJ a BD	356	344	380
<u>Upomínané pohledávky celkem</u>	9.221.563 Kč	7.601.979 Kč	10.076.159 Kč
z toho: nebytové prostory	1.743.860 Kč	1.221.095 Kč	3.259.850 Kč
nájemci a vlastníci střediska	672.389 Kč	428.427 Kč	216.737 Kč
vlastníci jednotek v SVJ	3.878.659 Kč	3.752.768 Kč	4.068.039 Kč
cizí SVJ a BD	2.926.655 Kč	2.199.689 Kč	2.531.533 Kč

5. Úroky z bankovních vkladů a náklady na vedení bankovních účtů za rok 2020

ČSOB s platností od 1.7.2019 zvýšila úrokovou sazbu na spořicíh účtech pro právnické osoby – bytová družstva, členy DMS a jimi spravované domy na 0,42 % ročně. Tato úroková sazba platila do 30. 11. 2020. Od prosince 2020 byla snížena na 0,22 % ročně. Díky zvýhodněné úrokové sazbě a zrušení poplatku za příchozí a odchozí platby po dlouhé době 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 položky, za výpisy, za dodatky k úvěrovým smlouvám.

celkové výnosy z úroků z bankovních vkladů	51.382,60 Kč
náklady na vedení bankovních účtů	<u>-28.333,82 Kč</u>
rozdíl	23.048,78 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 2020

Hospodářský výsledek SBD Praha 8 – zisk: 123.423,58 Kč

Zisk ve výši 123.423,58 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. 2020:

➤ 7.837 (7.356 bytů a 481 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 a 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, Dolní Chabry, Klecany, Záběhlice - Praha 10).

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 2020 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 2020 byly provedeny tyto velké opravy a rekonstrukce:

- rekonstrukce vodovodních přípojek studené vody - stř. 456
- rekonstrukce stoupaček kanalizace, teplé a studené vody - stř. 305
- rekonstrukce střešního pláště - stř. 239
- vybudování klecového stání kontejnerů na komunální odpad - stř. 301
- očištění, desinfekce a renovační nátěr fasády spolu s výměnou parapetů - stř. 309
- výměna sklepních oken a dodávka mříží - stř. 320
- oprava západní a jižní části fasády včetně nátěrů - stř. 326
- výměna PVC a oprava omítek včetně výmalby v komorách - stř. 327
- oprava fasády východní a západní strany - stř. 331
- výměna dlažby teras - stř. 333
- oprava střechy - stř. 343
- rekonstrukce společných prostor, oprava a zabezpečení prostor pod lodžiemi - stř. 359
- oprava vstupů a stavební úpravy 1.PP - stř. 372

- rekonstrukce lodžii včetně dodávky zasklení - stř. 390
- provedení nového oplocení a rekonstrukce podlahy teras - stř. 393
- projektování a inženýring kompletní revitalizace objektu - stř. 397
- dodávka a montáž pomocné rampy k uličnímu vchodu do BD - stř. 398
- oprava hydroizolace teras a výměna dlažeb - stř. 422
- oprava konstrukcí podlah teras a výměna zábradlí - stř. 425
- kompletní oprava interiérů a rekonstrukce elektroinstalace společných prostor - stř. 547
- rekonstrukce lodžii a fasády - stř. 452
- provedení nové hydroizolace a skladby terasy - stř. 510 a 511.

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 stále nových bezpečnostních rizik dle směrnic Evropské unie, které se zjišťují při pravidelných inspekčních prohlídkách výtahů.

3. Přehled plnění revizí:

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

Zajištěny a provedeny u středisek:

309, 311, 312, 313, 315, 318, 320, 331, 332, 337, 338, 340, 343, 351, 331, 366, 368, 370, 371, 374, 391, 393, 396, 397, 398, 445, 502, 530, 537.

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

Zajištěny a provedeny u středisek:

222, 315, 318, 320, 335, 341, 365, 370, 373, 393, 395, 396, 397, 421, 442, 445, 450, 547.

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

Zajištěny a provedeny u středisek:

001, 294, 302, 309, 313, 317, 318, 320, 326, 327, 328, 330, 332, 342, 343, 345, 347, 348, 351, 359, 362, 365, 367, 368, 373, 374, 375, 381, 393, 395, 422, 425, 441, 456, 504, 528, 534, 538.

3.4. Roční prohlídky „PLYN“:

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

- 3.5. Inspekční prohlídky výtahů po 6 letech.
Zajištěny a provedeny u středisek:
302, 304, 305, 327, 390, 398, 544.
- 3.6. Odborné zkoušky výtahů po 3 letech.
Zajištěny a provedeny u středisek:
305, 320, 331, 332, 360, 362, 363, 375, 397, 421, 450, 534, 536, 537, 544.
- 3.7. Revize požárního zabezpečení objektu – hydranty, přenosné hasicí přístroje, EPS atd.
Každoročně zajištěno na každém objektu.

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. 2020 k mírnému navýšení nákladů za teplo oproti roku 2019, a to zejména z důvodu navýšení jednotkových cen dodavatele a pandemie. Spotřeba byla o cca 10% vyšší. Hlavním dodavatelem tepla (Pražská teplárenská a.s.) byla zajištěna dodávka tepla pro vytápění v celkovém objemu 66,2 tis. GJ za 47,8 mil. Kč a pro ohřev TUV 32,7 tis. GJ za 28,6 mil. Kč. Stávající odběrové diagramy, uzavřené dle spotřeby roku 2014, jsou pro naše objekty stále výhodné a přinášejí úspory v řádech milionů Kč, proto se ani v roce 2020 neměnily.
Také v roce 2020 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 2020, 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 31.12.2020 do systému PVK. Samoodečty dodaly všechny výbory SVJ.
- 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. 2020 došlo v Praze ke zvýšení cen za svoz komunálního odpadu.

5. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

- v roce 2020 nebyl registrován žádný pracovní úraz;
- činnost v oblasti BOZP byla zaměřena především na prevenci a dodržování bezpečnostních předpisů na pracovištích a v bytových objektech;
- bylo provedeno periodické školení všech zaměstnanců na úseku BOZP.

6. Požární ochrana

- v roce 2020 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 odkladiště 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 apod. a zvyšují požární nebezpečí v objektu.

V roce 2020 nedošlo k žádnému požáru v objektech ve správě družstva.

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

III.

Členské a bytové záležitosti

1. Počet členů družstva

Celkový	počet členů k 31. 12. 2020	2 406
Z toho:	počet bydlících členů	1 947
	počet nebydlících členů	459

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

V průběhu roku 2020 bylo uzavřeno 32 dohod o zániku členství podle čl. 14 stanov.

Podle čl. 15 stanov vystoupilo z družstva 1868 členů, nevzniklo žádné nové členství.

Uskutečnilo se 6 převodů družstevního podílu.

V 21 případech došlo k přechodu členství v návaznosti na dědické řízení.

Představenstvem SBD Praha 8 bylo schváleno 5 podnájmu 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 2020 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 do 31. prosince 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 2020

Podané převodní smlouvy

Převodní smlouvy včetně spoluvlastnického podílu na pozemku	78
Převodní smlouvy bez spoluvlast. podílu na pozemku	3
Celkem na KÚ podaných smluv	81

Zapsané převodní smlouvy

Zapsané smlouvy včetně spoluvlastnického podílu na pozemku	69
Zapsané smlouvy bez spoluvlast. podílu na pozemku	3
Celkem KÚ zapsaných smluv	72

2.2. Výhled na rok 2021 – převodní smlouvy

Žádosti o převod k 30.6.2021	2
Žádosti o převod k 31.12.2021	0

3. Pozemky

3.1. Pozemky ve vlastnictví obce hlavního města Prahy:

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

Na pozemky zastavěné bytovým domem **stř. 328** (Štíbrova 1213 až 1221) jsou evidovány 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.

3.2. Pozemky ve vlastnictví státu:

SBD Praha 8 zahájilo právní jednání s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „ÚZSVM“) za účelem odkupu pozemku č. 2506 (pozemek pod budovou SBD Praha 8) a pozemku 2507/1 (pozemek okolo budovy SBD Praha 8), vše katastrální pracoviště Praha, katastrální území Kobylisy - Praha 8).

Koupě obou předmětných pozemků byla schválena shromážděním delegátů v červnu 2011 a 2019. Vzhledem k tomu, že panuje mezi ÚZSVM a SBD Praha 8 neshoda ohledně kupní ceny předmětných pozemků, probíhají v této věci jednání. Z důvodu potřeby odborných znalostí za SBD Praha 8 jedná Urban & Hejduk, s.r.o., advokátní kancelář.

4. Přehled o stavu v převodech jednotek do vlastnictví členů

ke dni 31. 12. 2020

Středisko	Počet jednotek	KATASTRÁLNÍ ÚŘAD				Spoluvlastnický podíl v %	
		Ke vkladu (počet)		Plocha jednotek v m ²			
		podáno	vloženo	Vlastníků	Celková	Vlastníků	Družstva
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	87	87	4 618,08	4 782,51	96,56	3,44
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	37	37	2 048,62	2 067,77	99,97	0,03
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	27	26	1 058,20	1 291,90	90,83	9,17
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	276	276	16 448,70	16 871,10	98,95	1,05
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	270	270	16 116,93	16 631,80	98,85	1,15
332	278	273	273	16 132,58	16 538,38	98,28	1,72
333	342	327	327	8 390,55	8 848,45	96,12	3,88
334	403	401	400	24 227,43	24 574,88	99,58	0,42
335	279	276	274	16 436,33	16 711,81	98,96	1,04
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	157	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	42	42	2 012,99	2 249,87	97,90	2,10
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	38	38	2 227,28	2 358,50	91,71	8,29
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	390	390	23 170,61	23 530,15	99,45	0,55
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	69	69	4 235,47	4 388,42	98,26	1,74
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	68	67	4 815,47	4 939,46	97,49	2,51
394	28	27	26	1 774,66	1 853,72	95,74	4,26
395	17	17	17	1 131,51	1 131,51	100,00	0,00
396	22	21	21	1 673,70	1 753,40	95,45	4,55
397	35	32	32	1 405,69	1 693,26	86,32	13,68
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	6 977	6 968				

V.

Plnění základních úkolů v roce 2020

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 nově vzniklá SVJ 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. 2020.

2. Oblast výpočetní techniky

- v průběhu roku 2020 proběhl update informačního systému WAM S/3 z verze 10.22 na verzi 10.24;
- pro zaměstnance byly zakoupeny dvě nové počítačové stanice, které jsou vybaveny operačním systémem WINDOWS 10 a novým Office 2019;
- byly zakoupeny disky SSD, které výrazně zrychlují počítače, po jejich instalaci byl u starších počítačů proveden upgrade operačního systému WINDOWS 7 na WINDOWS 10;
- průběžně se aktualizují systémy firewall a poštovní server;
- aplikace eDomovník byla zpřístupněna celkem 33 spravovaným domům;
- na všech počítačových stanicích byly instalovány aktualizace a bezpečnostní záplaty, byly prováděny antivirové kontroly, všechny systémy byly pravidelně zálohovány;
- 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 2019 v termínu do 30. 4. 2020 a zajistit výplatu přeplatků z vyúčtování do 30. 6. 2020 – byl splněn;
- v roce 2020 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 zpracována 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 2020 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 bankovnínictví 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, Sberbank), 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 658.046,43 Kč a odpis pohledávek ve výši 1.637.936,00 Kč) za rok 2020 je zisk ve výši 123.423,58 Kč (viz tabulka a komentář k výsledkům hospodaření družstva za rok 2020).

4. Oblast organizačně právní

- 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;
- sledování poklesu spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domů – plněno průběžně;
- zajišťování konstitucí společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou - plněno průběžně v závislosti na poklesu spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domu;
- 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 ke zjednání nápravy;
- ověřování na katastru nemovitostí, zda stávající objekty nepřekročily počtem jednotek v osobním vlastnictví hranici, kdy je třeba založit společenství vlastníků ze zákona;
- kontrola nájemních smluv bytů a nebytových prostor;
- systematické plnění kontrol v oblasti GDPR a AML (evidence skutečného majitele), upozornění statutárních orgánů bytových družstev na povinnost zavést do evidence skutečného majitele údaje o skutečném majiteli;
- konzultace poskytované vlastníků 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 nutnosti;
- 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 2021

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.

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 2020 v termínu do 30. 4. 2021 a zajistit výplatu přeplatků z vyúčtování do 30. 6. 2021;
- 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 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů);
- 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;
- součinnost s bankovními ústavy ve věci mimořádných splátek úvěru k převáděným jednotkám a zajištění výmazu zástavního práva k těmto jednotkám v katastru nemovitostí;
- konzultace a příprava podkladových materiálů k otázkám vzniku právnických osob a vztahu družstva ke společenství a postupů při realizaci zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech;
- aktivní spolupráce s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových v oblasti převodu/koupe pozemků par. č. 2506 a parc. č. 2507/1, k.ú. Kobylisy – pod budovou a 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.

V Praze dne 31. května 2021

Miroslav Švarc v.r.
předseda představenstva

Markéta Šimková v.r.
člen představenstva