

Stavební bytové družstvo Praha 8

Horňátecká 1772/19, 182 00 Praha 8

IČO: 000 34 550

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2019



DUBEN 2020

Obsah

	strana
I. Ekonomická část	
1. Majetek družstva – rozvaha k 31. 12. 2019	4 - 8
2. Výsledky hospodaření družstva celkem k 31. 12. 2019	9 - 10
3. Komentář k výsledkům hospodaření družstva	11 - 15
4. Pohledávky na nájemném	15
5. Výrok kontrolora k vedení účetnictví	16
6. Úroky z bankovních vkladů a náklady na vedení bankovních účtů za rok 2019	16
7. Návrh na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2019	16
II. Technická část	
1. Základní údaje o bytovém fondu	17
2. Celkový technický stav domů a plánování oprav společných částí domů	17 - 18
3. Přehled plnění revizí	18
4. Zajištění služeb poskytovaných hlavními dodavateli	19
5. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci	19
6. Požární ochrana	19 - 20
III. Členské a bytové záležitosti	
1. Počet členů družstva	20
2. Změny členské základny, změny nájmu bytů a garáží, přiděly bytů	20
IV. Převody bytů do vlastnictví	
1. Organizace převodů bytů do vlastnictví	21
2. Uzavírání smluv o převodu jednotek do vlastnictví členů – nájemců	21
3. Pozemky	21
4. Přehled o stavu v převodech jednotek do vlastnictví členů ke dni 31. 12. 2019	22 - 23

V. Plnění základních úkolů v roce 2019

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

VI. Základní úkoly pro rok 2020

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

I. EKONOMICKÁ ČÁST

1. Majetek družstva - rozvaha k 31.12.2019

AKTIVA /tis. Kč/		
		celkem
Dlouhodobý hmotný majetek		51 764
z toho: pozemky	246	
budovy - bytové objekty	26 624	
budovy nebytové	24 630	
samostatné movité věci a soubory věcí	264	
jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	
nedokončený dlouhodobý hm. majetek	0	
Dlouhodobý nehmotný majetek		2 992
Zásoby		0
Dlouhodobé pohledávky		152
z toho: vyúčtování služeb - byty	131	
vyúčtování služeb - nebytové prostory	21	
Krátkodobé pohledávky		122 924
z toho: pohledávky z nájemného	836	
poskytnuté provozní zálohy	10 038	
jiné pohledávky	111 522	
náklady na služby	528	
ostatní pohledávky	0	
Pohledávky za upsaný základní kapitál		0
Peníze /pokladna a ceniny/		76
Účty v bankách		22 612
Pořizovaný krátkodobý finanční majetek		0
Náklady příštích období		40
Příjmy příštích období		0
Dohadné účty aktivní		0
AKTIVA CELKEM		200 560

Komentář k tabulkové části aktiv /údaje v tis. Kč/

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

Dlouhodobý hmotný majetek **51 764**

z toho např.:

budovy – bytové objekty 26 624

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

budovy nebytové 24 630

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

Dlouhodobý nehmotný majetek **2 992**

Pořizovací cena nástaveb - vestaveb ve výši 2 435 tis. Kč, jiný nehmotný dlouhodobý - majetek ve výši 557 tis. Kč.

Dlouhodobé pohledávky **152**

pohledávky z vyúčtování nákladů a záloh na služby do roku 2017

z toho: 131
- byty 21
- nebytové prostory

Krátkodobé pohledávky **122 924**

pohledávky z předepsaných záloh od roku 2007 a vyúčtování roku 2018 836

z toho: 348
- byty 488
- nebytové prostory

poskytnuté provozní zálohy 10 038

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

jiné pohledávky 111 522

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

náklady na služby 528

Náklady na teplo, teplou vodu, vodné a stočné a další služby dle dodav. faktur za rok 2019.

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) **76**

Bankovní účty **22 612**

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

Náklady příštích období **40**

Náklady, které budou zúčtovány v roce 2020.

PASIVA /tis. Kč/		
Krátkodobé závazky		129 491
z toho: dodavatelé	275	
přijaté zálohy na služby	7 639	
přijaté zálohy na převod bytů	27	
daňové závazky	343	
zúčtování soc. a zdr. pojištění	292	
ostatní závazky	120 915	
Dlouhodobé závazky		4 053
z toho: dlouhodobé přijaté zálohy	3 798	
dohadné účty pasivní	0	
ostatní závazky	255	
Bankovní úvěry dlouhodobé - byty		456
Běžné bankovní úvěry		0
Výnosy příštích období		0
Výdaje příštích období		0
Základní kapitál		1 501
Kapitálové fondy		42 492
z toho: fond družstevní výstavby	12 051	
fond členských podílů	5 209	
doplňkový fond družst. výstavby	4 344	
fond dodatečných investic	20 888	
Nedělitelný fond		22 285
Fond požitků zaměstnanců		227
Neuhrazená ztráta minulých let		0
Hospodářský výsledek		55
PASIVA CELKEM		200 560

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	129 491
dodavatelé	275
Jedná se o průběžný zůstatek účtu dodavatelů, který tvoří nezaplacené faktury ve lhůtě splatnosti k 31. 12. 2019.	
přijaté zálohy	7 639
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	343
Průběžné zůstatky účtů daně z příjmů právnických osob, daně z nemovitostí, silniční daně a dále daň z příjmů zaměstnanců za poslední zúčtovaný měsíc.	
zúčtování sociálního a zdravotního pojištění	292
Jedná se především o závazky ze zúčtování mezd za prosinec 2019.	
ostatní závazky	120 915
z toho: mzdy za 12/2019	587
zpět vrácené výplaty vypořádacích podílů	0
jiné závazky – ostatní (jedná se o závazky ke společenstvím vlastníků, kde ještě nedošlo k založení bankovního účtu)	120 327
platby vrácené zpět družstvu k rozhodnému datu neidentifikované	0
Dlouhodobé závazky	4 053
dlouhodobé přijaté zálohy	3 798
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	255
Bankovní úvěry dlouhodobé – byty	456
Nesplacené části dlouhodobých úvěrů na družstevní bytovou výstavbu. Rozdíl vzniklý proti roku 2018 – řádné pololetní splátky úvěru (anuity) a mimořádné splátky při převezech bytů do vlastnictví.	

Základní kapitál	1 501
Tvoří základní členské vklady členů družstva.	
Kapitálové fondy	42 492
(Snížení o vyřazení z majetku družstva při převodech bytů do vlastnictví).	
fond družstevní výstavby	12 051
Zdroj financování družstevní výstavby - především státní příspěvek.	
fond členských podílů	5 209
Zdroj financování družstevní výstavby - podíl člena družstva na financování formou členského podílu.	
doplňkový fond družstevní výstavby	4 344
Vzniká na bytových objektech z odpisů nebytových prostor rekonstruovaných k podnikání.	
fond dodatečných investic	20 888
Zdroj financování dodatečných investic a technického zhodnocení.	
Nedělitelný fond	22 285
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. 2019.	
Fond požitků zaměstnanců	227
Hospodářský výsledek SBD Praha 8 za rok 2019:	55

2. Výsledky hospodaření družstva celkem k 31. 12. 2019 /v tis. Kč/

2.1 Náklady								
č.ú.	ukazatel	skutečnost 2015	skutečnost 2016	skutečnost 2017	skutečnost 2018	plán 2019	skutečnost 2019	index* sk.19/pl.19
501	Spotřeba materiálu na opravy a údržbu	133	289	98	35	50	23	0,46
501	Spotřeba pohonných hmot	22	21	19	22	25	16	0,64
501	Spotřeba materiálu pro úklid	29	33	17	5	30	0	0,00
501	Spotřeba DHM a ostat. režij. materiálu	225	236	244	285	265	235	0,89
502	Spotřeba energií	267	268	271	324	392	378	0,96
511	Náklady na opravy a udržování	165	281	87	498	150	1 046	6,97
512	Cestovné	48	32	51	48	50	46	0,92
513	Náklady na reprezentaci	26	18	16	15	25	95	3,80
518	Ostatní služby	2 992	2 847	2 486	3 029	3 108	3 449	1,11
518	Pronájem pozemku	352	353	355	364	350	334	0,95
521	Mzdové náklady - zaměstnanci	9 372	9 498	9 741	8 714	8 800	8 465	0,96
521	Mzdové náklady - životní výročí	0	0	0	0	0	0	x
521	Mzdové náklady - OON	802	674	215	182	200	339	1,70
523	Odměny funkcionářů	257	257	257	257	257	257	1,00
524	Sociální a zdravotní pojištění	3 396	3 378	3 348	2 965	3 300	2 962	0,90
527	Příspěvky na stravování	284	289	288	275	300	251	0,84
531	Silniční daň	7	4	4	4	8	3	0,38
532	Daň z nemovitosti	28	28	28	29	29	28	0,97
538	Ostatní daně a poplatky	25	32	4	44	40	15	0,38
545	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	0	0	0	0	0	x
546	Odpisy pohledávek	51	0	41	392	250	25	0,10
548	Ostatní provozní náklady	10	505	566	349	200	274	1,37
548	Zákonné pojišť. odpověd.organizace	44	41	44	37	50	37	0,74
548	Pojištění majetku	1 495	1 505	1 545	1 486	1 500	1 515	1,01
551	Odpisy DHM - budovy	0	0	0	0	0	339	x
551	Odpisy DNM, DHM - ostatní	95	69	121	289	300	286	0,95
593	Daň z příjmu	0	0	0	0	0	0	x
	NÁKLADY NA SPRÁVU CELKEM	20 125	20 658	19 846	19 648	19 679	20 418	1,04

* poznámka: index skutečnost 2019 / plán 2019

2.2 Výnosy

č.ú.	ukazatel	skutečnost 2015	skutečnost 2016	skutečnost 2017	skutečnost 2018	plán 2019	skutečnost 2019	index* sk.19/pl.19
602	Opravy a údržba (spravov. domy)	260	436	146	108	100	81	0,81
602	Poplatky za úkony	107	77	75	98	100	109	1,09
602	Poplatky nebydlících členů družstva	10	8	9	9	8	1	0,13
602	Odměna správci - bytová družstva	2 349	1 424	1 628	1 348	1 330	1 343	1,01
699	Odměna správci - SVJ a stř. SBD Praha 8	11 208	12 184	11 356	11 814	11 910	11 920	1,00
602	Převody jednotek do vlastnictví	92	93	76	90	80	542	6,78
602	Pronájem nebytových prostor a bytů	2 793	2 789	2 884	3 036	3 330	3 529	1,06
602	Úhrady za užívání bytů	0	0	0	0	0	5	x
602	Zápisné	0	0	0	0	0	0	x
644	Poplatky a úroky z prodlení	237	489	189	559	200	90	0,45
648	Jiné provozní výnosy	1 000	901	1 072	875	910	1 062	1,17
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	273	282	284	293	280	307	1,10
699	Pojištění	1 473	1 482	1 524	1 454	1 480	1 484	1,00
699	Podíl na úrocích - správa	0	0	0	0	0	0	x
	VÝNOSY ZA SPRÁVU CELKEM	19 802	20 165	19 243	19 684	19 728	20 473	1,04

REKAPITULACE

NÁKLADY CELKEM	20 125	20 658	19 846	19 648	19 679	20 418	1,04
VÝNOSY CELKEM	19 802	20 165	19 243	19 684	19 728	20 473	1,04
+ ZISK - ZTRÁTA	-323	-493	-603	36	49	55	

* poznámka: index skutečnost 2019 / plán 2019

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 materiálu pro opravy a údržbu

Obsahuje náklady na nákup materiálu na opravy a údržbu bytových objektů, která byla prováděna zaměstnanci údržby. Proti této položce je uváděna výnosová položka 602012. Náklady i výnosy v uvedených položkách jsou nižší než plánované.

CELKEM

23.261,35 Kč

Spotřeba ostatního režijního materiálu

CELKEM

223.160,45 Kč

např.: materiál na drobné opravy a údržbu budovy SBD Praha 8	18.022,69 Kč
úklidové prostředky a hygienické potřeby	17.809,47 Kč
tonery a kancelářský papír	141.742,45 Kč
kancelářský materiál	38.759,96 Kč

Účet 511

Náklady na opravy a udržování budovy a majetku SBD Praha 8

CELKEM

1.046.019,18 Kč

např.: elektroinstalační práce	30.106,00 Kč
malířské práce	9.916,00 Kč
instalatérské a údržbářské práce	18.170,90 Kč
oprava fasády budovy Horňátecká	87.900,00 Kč
výmalba garáže, nátěr podlah a radiátorů	13.000,00 Kč
výměna kotle na objektu Březová	60.359,00 Kč
akumulační nádoba na průtočný ohřev TUV vč. termostatu	50.130,70 Kč
příprava bojlerové stanice na objektu Horňátecká	87.985,00 Kč
úklid parapetů a střech, dodávka a instalace ochranných	131.300,00 Kč
trnů proti holubům (630 ks)	
výroba a dodávka plastových oken do kanceláří a WC	114.495,05 Kč
budova Horňátecká – havarijní stav	
výroba a dodávka žaluzií	5.309,09 Kč
rekonstrukce vstupního schodiště budovy Horňátecká	171.342,00 Kč
rekonstrukce domovního bytu stf. 301	199.306,00 Kč
výměna oken v domovním bytě stf. 305	41.348,00 Kč

Účet 513

Náklady na reprezentaci

CELKEM

95.409,39 Kč

Do této položky byly účtovány i náklady na akci „Vlastníci“ (projekce filmu a catering) v kině Slovanský dům uspořádanou pro klienty (členy statutárních orgánů největších spravovaných domů) SBD Praha 8 v částce 56.057,39 Kč. Na akci přispěly firmy, kterým bylo umožněno umístění propagačních bannerů.

Účet 518

Ostatní služby

CELKEM

3.829.202,32 Kč

Podrobná specifikace těchto nákladů:

nájem a servis kopírovacích strojů (sekretariát, TPÚ, EÚ)	177.171,50 Kč
požární prevence	170.583,87 Kč
poštovné, spotřeba známek	112.890,00 Kč
poplatky za telefony a internet	139.100,58 Kč
předplatné tisku	1.321,03 Kč
pronájem pozemku 1-6/2019, bezesmluvní užívání 7-10/2019	334.484,00 Kč
servisní činnost se zajištěním správce sítě	144.950,00 Kč

výpočetní technika – ostatní, SW poradenství k WAMS/3	534.916,80 Kč
např.: roční tech. podpora WAM S/3 a DB Oracle	160.223,00 Kč
aplikace eDomovník	40.468,00 Kč
SW poradenství k WAM S/3	255.913,00 Kč
servisní služby – instalace hardware	17.550,50 Kč
instalace nové verze datab. serveru ORACLE	10.000,00 Kč
předplatné podpory Vmware – virt. server	1.855,00 Kč
roční aktualizace systému firewall	10.701,60 Kč
roční licence antivirového programu ESET	11.639,60 Kč
upgrade poštovního serveru Kerio Connect	12.078,00 Kč
disky typu SSD, paměti RAM a kabely pro PC	5.605,89 Kč
školení, odborné semináře – právní, účetní	35.156,78 Kč
odvoz odpadků	6.311,18 Kč
jiné služby	2.125.559,58 Kč
např.: právní služby, zastupování v soudních sporech	22.260,00 Kč
pronájem učebny v KD Krakov – tři termíny	3.636,33 Kč
kontrola účetnictví 2018	21.000,00 Kč
služby daňového poradce	100.000,00 Kč
rozhlasový poplatek	3.780,00 Kč
provize - nákup stravenek a dopravné	11.316,10 Kč
el. zabezpečení objektu SBD Praha 8	18.885,16 Kč
shrom. delegátů (pronájem sálu, ozvučení, stenografické práce)	5.890,00 Kč
licence k užití CODEXIS, právní informační systém	7.900,00 Kč
skartace dokumentů	3.629,70 Kč
poskytování pravidelných právních služeb dle smlouvy	430.000,00 Kč
úklid budovy Hornátecká	58.655,00 Kč
zpracování mezd	372.000,00 Kč
členský příspěvek DMS na rok 2019	24.000,00 Kč
stavebně technické služby a konzultace	297.528,00 Kč
parkovací oprávnění	7.000,00 Kč
servis výtahu	8.880,00 Kč
zpracování posudků	18.396,69 Kč
stěhování kancel. nábytku, vyklízení, výmalba	27.830,00 Kč
úpravy webových stránek SBD Praha 8	18.006,20 Kč
za zprostř. pronájmu nebyt. prostor a bytů SBD Praha 8	18.673,00 Kč
servis čipového a kamerového systému	4.995,04 Kč
zajišťování technických služeb energetika	357.659,96 Kč
revize elektrospotřebičů vč. revizní zprávy	3.000,00 Kč
zajištění činnosti havarijního dispečinku pro stř. 320, 327, 449 a 450	18.754,00 Kč
zajištění služby technika objektu pro spravované domy	209.300,24 Kč
kominické práce na objektu Březová	11.300,00 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 (12.556.500 Kč na rok 2019) ve výši cca 530.000 Kč. Dlouhodobou strategií vedení družstva je snížení počtu zaměstnanců, jejich lepší odměňování, řešení některých služeb SBD Praha 8 dodavatelsky.

CELKEM

12.022.426,00 Kč

Účet 527 Příspěvky na stravování

Družstvo jako zaměstnavatel nemá jinou možnost zajistit závodní stravování, než formou stravovacích poukázek (viz interní směrnice ze dne 28. 1. 2004).

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.

Přehled uznaných pojistných událostí roku 2019:

<u>pojistná událost</u>	<u>středisko</u>
➤ poškození dveří či zámků při vloupání	305, 327, 328
➤ únik vody z vodovodních zařízení, vytopení	303, 309, 312, 313, 328, 332, 335, 338, 360, 365, 393, 530
➤ krádež hadic a proudnic	327, 328, 331
➤ poškození fasády vyklováním ptáky	340
➤ poškození fasády domů posprejováním	328, 333, 359
➤ rozbitá skleněná výplň dveří, stříšek a teras	360, 363, 365, 422
➤ zatečení při přivalových deštích	359, 360, 421

Celková částka vyplaceného pojistného plnění**415.694,00 Kč****Účet 548** Ostatní provozní náklady

V roce 2019 byly na tento účet účtovány náklady opravy v bytech družstva, které byly po vyloučení a exekucním vystěhování bývalých členů družstva – nájemců těchto bytů pronajaty. Jedná se hlavně o náklady na drobné zednické práce, elektropráce, výmalbu a úklid bytů. Dále jsou na tento účet 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**274.219,00 Kč****Účet 551** Odpisy hmotného a nehmotného majetku

Odpisy majetku byly v roce 2019 uplatněny u všech kategorií majetku a jsou tvořeny následujícími položkami:

počítače a monitory	34.514,41 Kč
tiskárny, skener, záložní zdroje	31.093,15 Kč
nábytek, elektrospotřebiče	3.465,61 Kč
software včetně informačního systému WAM S/3	216.834,00 Kč
budovy nebytové (Horňátecká a Březová)	339.204,00 Kč

CELKEM**625.111,17 Kč**

Výnosy

Účet 602

Opravy a údržba bytového fondu

Na účtech 602 a 699 jsou vedeny výnosy z oprav a údržby bytového fondu středisek SBD Praha 8, spravovaných společenství vlastníků jednotek a bytových družstev. Vysvětlení viz komentář k účtu 501 Spotřeba materiálu na opravy a údržbu.

CELKEM

81.130,39 Kč

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 110 členů družstva požádalo o převod jednotky do svého vlastnictví a uhradilo na účet družstva převodní poplatek.

CELKEM

541.825,10 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 2019 překročily plánovanou částku o takřka 23.000 Kč. Zvýšení výnosů z odměny správci je dáno nárůstem počtu spravovaných jednotek.

CELKEM

13.262.739,08 Kč

V roce 2019 byly do správy nově přijaty tyto objekty:

Stř. 451 SVJ Bolebořská	(6 jednotek)
Stř. 452 BD Štěpařská	(35 jednotek)
Stř. 453 SVJ Na Dědince	(27 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

1.061.843,46 Kč

např.: realizace převodů bytů do vlastnictví pro BD Pavlišovská	30.400,00 Kč
realizace převodů bytů do vlastnictví pro BD STŘÍŠKA	7.000,00 Kč
realizace převodů bytů do vlastnictví pro BD Krynická	60.000,00 Kč
realizace převodů bytů do vlastnictví pro BD Jankovcova	84.000,00 Kč
realizace převodů bytů do vlastnictví pro BD Poznaňská	69.000,00 Kč
realizace převodů bytů do vlastnictví pro BD Třeboradická	10.500,00 Kč
zajištění činnosti technika objektu pro spravované domy	225.213,60 Kč
za placenou inzerci a propagaci firem na akci „Vlastníci“	50.000,00 Kč
odměna SBD Praha 8 za výkon funkce statutárního orgánu SVJ	132.500,00 Kč
zajištění uložení účetních závěrek SVJ do sbírky listin VR	24.960,00 Kč
vyfakturované kopírovací práce pro spravovaná SVJ a BD	22.500,00 Kč
vyfakturované poštovné za rok 2019	50.041,00 Kč
úkony pro spravované objekty nad rámec odměny správci (účetní práce, příprava nových stanov, změny v OR atp.)	226.337,00 Kč

Obsahuje výnosy z přefakturace nákladů na pojištění pro spravované domy - střediska bytového hospodářství, SVJ a bytová družstva pojištěná pod rámcovou pojistnou smlouvou SBD Praha 8. Výnosy z pojištění odpovídají nákladům na pojištění domů ve správě SBD Praha 8 sjednaným ve smlouvě s Českou pojišťovnou, a.s.

4. Pohledávky na nájemném

4.1. Pohledávky za členy družstva – nájemci

K 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 v jednotlivých případech volen postup dle individuální míry jejich závažnosti, proto je dáována přednost osobním jednáním s dlužníky. 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. 2019, srovnání s r. 2018 a r. 2017:

	2017	2018	2019
<u>Počet zpracovaných upomínek celkem</u>	1 343	1 399	1375
z toho: nebytové prostory	213	243	227
nájemci a vlastníci střediska	115	108	78
vlastníci jednotek v SVJ	818	692	726
cizí SVJ a BD	197	356	344
<u>Upomínané pohledávky celkem</u>	9.096.600 Kč	9.221.563 Kč	7.601.979 Kč
z toho: nebytové prostory	1.682.936 Kč	1.743.860 Kč	1.221.095 Kč
nájemci a vlastníci střediska	930.642 Kč	672.389 Kč	428.427 Kč
vlastníci jednotek v SVJ	4.656.858 Kč	3.878.659 Kč	3.752.768 Kč
cizí SVJ a BD	1.826.164 Kč	2.926.655 Kč	2.199.689 Kč

5. Výrok kontrolora k vedení účetnictví

SBD Praha 8 nemá dle zákona o účetnictví povinný audit. Představenstvo projednalo a schválilo zadání provedení kontroly účetnictví nezávislému kontrolorovi. Na kontrolu účetnictví byla uzavřena smlouva s Ing. Otakarem Kemrem, kontrolorem. Za činnost dle této smlouvy byla dohodnuta odměna ve výši 21.000 Kč.

Ing. Otakar Kemr provedl kontrolu vedení účetnictví družstva k 31. 12. 2019 a jeho výrok je uveden ve „Zprávě o kontrole účetnictví Stavebního bytového družstva Praha 8 za rok 2019“.

6. Úroky z bankovních vkladů a náklady na vedení bankovních účtů za rok 2019

ČSOB s platností od 1.7.2019 zvýšila úrokovou sazbu na spořicí účtech pro právnické osoby. Současné úročení je 0,42 % ročně. Díky tomuto navýšení se celková částka připsaných úroků z bankovních vkladů v podstatě vyrovnala celkovým nákladům 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	29.766,91 Kč
náklady na vedení bankovních účtů	<u>-31.444,70 Kč</u>
rozdíl	- 1.677,79 Kč

Rozdíl mezi výnosy z úroků a náklady na vedení účtů byl zúčtován do nákladů družstva.

7. Návrh na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2019

Hospodářský výsledek SBD Praha 8 – zisk:	54.757,29 Kč
--	--------------

Zisk ve výši 54.757,29 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. 2019:

➤ 7668 (7216 bytů a 452 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).

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 2019 se ve vzájemné spolupráci pracovníků správy družstva s představiteli společenství vlastníků jednotek a bytových družstev pokračovalo ve zlepšování technického stavu a zajišťování údržby objektů.

Od září 2019 došlo ke změně činnosti údržby z důvodu odchodu pracovníků údržby do starobního důchodu. Drobné práce a údržba jsou nyní zajišťovány dodavatelsky. Všem objektům byla tato skutečnost oznámena písemně s možností zajištění non stop havarijní služby u společnosti Bytoservis. Službu využívá k dnešnímu dni cca 20 % 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 schválených 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 2019 byly provedeny tyto velké opravy a rekonstrukce:

- rekonstrukce domovní plynové kotelny na stř. 325
- oprava hydroizolací spodní stavby bytového domu na stř. 338
- rekonstrukce oplocení a lodžiových teras na stř. 393
- oprava a fungicidní nátěr fasády, včetně výměny parapetů a vchodových stříšek na stř. 367, 422
- oprava střešních výlezů a výměna dveří na stř. 367, 303, 305
- rekonstrukce lodžií na stř. 355
- rekonstrukce teras nad garážemi na stř. 509
- rekonstrukce společných prostor, oprava a zabezpečení prostor pod lodžiemi na stř. 359
- výměna a zabezpečení sklepních oken na stř. 303
- provedení výmalby společných prostor na stř. 320, 393
- výměna listovních schránek na stř. 337
- oprava střechy a venkovních nebytových prostor, vč. oplocení na stř. 381
- výměna venkovních schodišť, včetně přípravy instalace rampy na stř. 398
- revitalizace bytového domu zateplením západní a severní části fasády na stř. 333
- oprava schodiště hlavního vstupu budovy SBD Praha 8

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, žádosti k obslužnosti, 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 kanalizaci. 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. – viz přehled pojistných událostí).

Výtahy na 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 jsou zjištěny při pravidelných inspekčních prohlídkách výtahů.

3. Přehled plnění revizí:

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

Zajištěny a provedeny u středisek:

509, 510, 528, 425, 511, 304, 303, 449, 327, 439, 301, 365, 342, 305, 359, 537, 547.

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

Zajištěny a provedeny u středisek:

433, 537, 390, 302, 435, 438, 342, 511, 343, 527, 421, 312, 439, 371, 528, 328, 311, 544, 332, 425.

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

Zajištěny a provedeny u středisek:

509, 510, 511, 331, 305, 304, 301, 303, 363, 429, 376, 526, 337, 361, 370, 506, 507, 508, 446, 527, 311, 450, 338, 371, 424, 372.

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-ti letech.

Zajištěny a provedeny u středisek:

331, 359, 390, 351.

3.6. Odborné zkoušky výtahů po 3 letech.

Zajištěny a provedeny u středisek:

304, 374, 361, 395, 376, 398, 337, 396, 390, 391, 367, 363, 445, 351, 332, 353, 373, 355, 365, 331, 355, 340, 422, 528, 360, 547, 333, 309, 330, 370.

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. 2019 k mírnému navýšení nákladů za teplo oproti roku 2018, a to zejména z důvodu navýšení jednotkových cen dodavatele. Spotřeba byla mírně nižší. Hlavním dodavatelem tepla (Pražská teplárenská a.s.) byla zajištěna dodávka tepla pro vytápění v celkovém objemu 65,9 tis. GJ za 47,4 mil. Kč a pro ohřev TUV 32,5 tis. GJ za 27,9 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 2019 neměnily.

Také v roce 2019 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. Společností ČEZ – Bytové domy byla na objektu V Zahradách dokončena rekonstrukce domovní plynové kotelny. Celkové náklady na kotelnu byly 815 tis. Kč. Pro dům jsme zajistili dotaci „Praha-čisté město“ ve výši 100 tis. Kč.

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.

Přístup na webový portál Pražské teplárenské a.s. umožnil technickému úseku stažení elektronické fakturace za rok 2019, tedy přehled a evidenci spotřeby tepla a TUV za jednotlivá odběrná místa. Dle těchto podkladů byla data o spotřebách využita k vyúčtování nákladů na topení a teplou vodu za rok 2019.

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 vlastníka objektu, 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 31.12.2019. 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.

5. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

- v roce 2019 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 a zároveň byla aktualizována směrnice školení v oblasti BOZP.

6. Požární ochrana

- v roce 2019 bylo provedeno technikem PO družstva v objektech spravovaných družstvem celkem 96 preventivních požárních kontrol; nebyla provedena žádná mimořádná kontrola.

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 odkládiště věcí, čím 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 2019 došlo k jednomu požáru v objektu ve správě družstva. V průběhu roku byly prováděny kontroly přenosných hasicích přístrojů a požárních vodovodů a zjištěné závady byly následně odstraňovány.

III.

Členské a bytové záležitosti

1. Počet členů družstva

Celkový	počet členů k 31. 12. 2019	4 402
Z toho:	počet bydlících členů	3 819
	počet nebydlících členů	583

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

V průběhu roku 2019 bylo uzavřeno 65 dohod o zániku členství podle čl. 14 stanov.

Podle čl. 15 stanov vystoupilo z družstva 43 členů, vzniklo 8 nových členství.

Uskutčnilo se 13 převodů družstevního podílu.

Ve 22 případech došlo ke zdědění – přechodu členství.

Představenstvem SBD Praha 8 bylo schváleno 10 podnájmů 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 2019 zajišťovala správa družstva v plném rozsahu svými zaměstnanci.

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

Změnou zákona o vlastnictví bytů s účinností od 1. ledna 2010 došlo k prodloužení termínu na uzavření smlouvy o převodu k 31. prosinci 2020.

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

2.1. Přehled podaných smluv na katastrální úřad a zapsaných do katastru nemovitostí za rok 2019

Podané převodní smlouvy

Převodní smlouvy včetně spoluvlastnického podílu na pozemku	71
Převodní smlouvy bez spoluvlast. podílu na pozemku	2
Celkem na KÚ podaných smluv	73

Zapsané převodní smlouvy

Zapsané smlouvy včetně spoluvlastnického podílu na pozemku	60
Zapsané smlouvy bez spoluvlast. podílu na pozemku	2
Celkem KÚ zapsaných smluv	62

2.2. Výhled na rok 2020 – převodní smlouvy

Žádosti o převod k 30. 6. 2020	46
Žádosti o převod k 31. 12. 2020	0
Předpokládaný nárůst	cca 10

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.

V květnu roku 2019 došlo k uzavření smlouvy na koupi podílů na pozemcích zastavěných bytovým domem **stř. 330** (Kyselova 1186 až 1191) mezi MHMP a SBD Praha 8.

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.

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 mezi nimi jednání. Vzhledem k potřebě odborných znalostí za SBD Praha 8 jedná Urban a Hejduk, s.r.o., advokátní kancelář.

**4. Přehled o stavu v převodech jednotek do vlastnictví členů
ke dni 31.12.2019**

Středisko	Počet jednotek	KATASTRALNI URAD				Spoluvlastnický podíl v %	
		Ke vkladu (počet)		Plocha jednotek v m ²		Vlastníků	Družstva
		podáno	vloženo	Vlastníků	Celková		
117	12	12	12	192,8	192,8	100,00	0,00
204	8	8	8	128,8	128,8	100,00	0,00
205	10	9	9	180,00	200,00	90,00	10,00
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	21	21	1 398,62	1 523,05	91,83	8,17
301	90	86	85	4 628,77	4 782,51	96,79	3,21
302	90	88	87	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	86	4 618,08	4 782,51	96,56	3,44
305	90	88	88	4 694,43	4 782,51	98,16	1,84
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	29	29	1 372,28	1 526,25	89,91	10,09
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	24	24	919,50	1 291,90	80,09	19,91
326	38	38	38	1 813,60	1 813,60	100,00	0,00
327	186	180	179	10 735,51	11 184,31	97,17	2,83
328	279	272	272	16 280,20	16 871,10	97,95	2,05
329	273	266	266	16 149,76	16 753,78	97,23	2,77
330	186	178	178	10 552,39	11 173,74	96,24	3,76
331	273	268	267	15 987,61	16 631,80	98,08	1,92
332	278	273	273	16 132,58	16 538,38	98,28	1,72
333	342	310	307	7 874,72	8 848,45	90,29	9,71
334	403	398	398	24 072,17	24 574,88	98,95	1,05
335	279	271	271	16 174,27	16 711,81	97,39	2,61
336	331	331	331	19 939,54	19 939,54	100,00	0,00
337	146	140	140	5 687,04	6 078,78	94,33	5,67
338	50	50	50	2 934,17	2 934,17	100,00	0,00
339	160	156	156	6 859,95	7 347,97	96,87	3,13

Středisko	Počet jednotek	KATASTRÁLNÍ ÚŘAD				Spoluvlastnický podíl v %	
		Ke vkladu (počet)		Plocha jednotek v m ²		Vlastníků	Družstva
		podáno	vloženo	Vlastníků	Celková		
340	49	45	45	2 529,98	2 867,89	92,25	7,75
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	63	3 152,60	3 152,60	100,00	0,00
344	30	28	28	1 480,86	1 580,90	93,67	6,33
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	386	386	22 837,30	23 530,15	98,17	1,83
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	38	38	2 358,65	2 466,06	95,64	4,36
366	24	24	24	2 046,39	2 046,39	100,00	0,00
367	60	59	58	3 481,43	3 624,35	98,03	1,97
368	17	16	16	897,25	1 040,93	86,20	13,80
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	65	65	3 876,37	4 387,41	92,02	7,98
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	18	18	1 451,34	1 773,90	81,81	18,19
393	70	67	67	4 770,83	4 939,46	96,59	3,41
394	28	26	25	1 695,31	1 853,72	91,45	8,55
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	28	28	1 315,31	1 693,26	80,98	19,02
398	35	33	33	1 549,62	1 724,73	93,61	6,39
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	6 888	6 877				

- 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, 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 625.111,17 Kč) za rok 2019 je zisk ve výši 54.757,29 Kč (viz tabulka a komentář k výsledkům hospodaření družstva za rok 2019).

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 zájmu 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;
- konzultace a příprava podkladových materiálů k otázkám vzniku právnických osob a vztahu družstva ke společenství a postupů při realizaci zákona o vlastnictví bytů a občanského zákoníku (nejčastější konzultace jsou k problematice členství ve dvou právnických osobách, tj. v družstvu a ve společenství vlastníků jednotek, způsobu jednání a hlasování na shromáždění vlastníků, k poskytování úvěrů na opravy společných částí domu);
- ve spolupráci s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (Magistrátem hl. města Prahy), jsou zajišťovány smlouvy a práce spojené s uspořádáním majetkoprávních vztahů k nemovitostem - viz část IV. bod 3; jednání, rešerše ohledně odkupu pozemku pod budovou a okolo budovy SBD Praha 8;
- 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 společenství vlastníků a 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;
- v souvislosti s GDPR byla provedena kontrola archivace a skartace dokumentů SBD Praha 8.

- 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, 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 625.111,17 Kč) za rok 2019 je zisk ve výši 54.757,29 Kč (viz tabulka a komentář k výsledkům hospodaření družstva za rok 2019).

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 právníckými 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 zájmu 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;
- konzultace a příprava podkladových materiálů k otázkám vzniku právnických osob a vztahu družstva ke společenství a postupů při realizaci zákona o vlastnictví bytů a občanského zákoníku (nejčastější konzultace jsou k problematice členství ve dvou právnických osobách, tj. v družstvu a ve společenství vlastníků jednotek, způsobu jednání a hlasování na shromáždění vlastníků, k poskytování úvěrů na opravy společných částí domu);
- ve spolupráci s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (Magistrátem hl. města Prahy), jsou zajišťovány smlouvy a práce spojené s uspořádáním majetkoprávních vztahů k nemovitostem - viz část IV. bod 3; jednání, řešerše ohledně odkupu pozemku pod budovou a okolo budovy SBD Praha 8;
- 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 společenství vlastníků a 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;
- v souvislosti s GDPR byla provedena kontrola archivace a skartace dokumentů SBD Praha 8.

VI.

Základní úkoly pro rok 2020

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 kontroly objektů se zaměřením na dodržení předpisů BOZP a evidenci případných úrazů a jejich vyřízení.

3. Oblast požární ochrany

- zajišťovat preventivní požární kontroly na objektech včetně následného odstraňování závad;
- zajišťovat vstupní a opakované školení zaměstnanců;
- zajišťovat kontrolu ručních hasicích přístrojů;
- zajišťovat provedení kontrol požárních vodovodů včetně následného odstranění zjištěných závad;
- zajišťovat kontrolu dalších požárně bezpečnostních zařízení ve spravovaných objektech.

4. Oblast výpočetní techniky a ekonomická oblast

- zpracovat vyúčtování služeb za rok 2019 v termínu do 30. 4. 2020 a zajistit výplatu přeplatků z vyúčtování do 30. 6. 2020;
- nadále dodržovat všechny termíny předávání ekonomických výstupů (účetní závěrky, upomínky pohledávek po datu splatnosti, vyúčtování služeb apod.) dané zákonem a zakotvené ve smlouvách o správě mezi SBD Praha 8 a spravovanými objekty;
- důsledně dodržovat metodiku při upomínání pohledávek s cílem zrychlit postup vymáhání a snížit celkovou výši pohledávek družstva za nájemci bytových a nebytových jednotek v jeho vlastnictví;
- sledovat problematiku elektronické evidence tržeb a informovat spravované domy o dopadu zahájení 3. a 4. fáze na BD a SVJ;
- 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;
- u počítačových stanic dokončit přechod z operačního systému WINDOWS 7 na WINDOWS10 z důvodu ukončení podpory operačního systému WINDOWS 7;
- 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);
- uvedení procesů a postupů družstva do souladu s požadavky 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 společenství vlastníků a 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;
- zavedení funkce referenta objektů, kde vykonává SBD Praha 8 funkci předsedy společenství, za účelem zkvalitnění monitoringu a služeb na předmětných objektech;
- pravidelná školení v oblasti bytového práva;
- 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;
- ve spolupráci s Magistrátem hl. města Prahy zajištění smluv a prací spojených s uspořádáním majetkoprávních vztahů k nemovitostem;
- aktivní spolupráce s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových v oblasti převodu/koupe pozemků par. č. 2506 a par. č. 2507/1 k.ú. Kobylisy – pod budovou a okolo budovy SBD Praha 8;
- 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 30. června 2020

Ing. Vladimír Špička v.r.
předseda představenstva

Ing. Jaroslav Šípek v.r.
místopředseda představenstva

Miroslav Švarc v.r.
ředitel družstva

