

**Společenství vlastníků jednotek Renoirova 620**

Sídlo: 152 00 Praha 5 - Hlubočepy, Renoirova 620/4

zapsáno v rejstříku společenství vlastníků vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložka číslo 3754,  
IČ: 26773988

Stavební bytové družstvo POKROK, jako správce společných částí domu předkládá

**Zprávu o hospodaření společenství, stavu finančních prostředků  
a činnosti správce za rok 2011**

**1. Ekonomická část**

Tato zpráva doplňuje údaje uvedené v Roční účetní závěrce za rok 2011.

Účetní závěrka byla správcem zpracována dne 9.3.2012.

**a) Stav finančních prostředků**

Stav fin. prostředků k datu	Stav k 1.1.2011	Stav k 31.12.2011
Banka – účet 194148926/0300	365 843,83	857 475,79
Banka – účet 139416369/0800	1 480 193,43	1 495 583,67
Pokladna	1 640,50	122,50
<b>Celkem</b>	<b>1 847 677,76</b>	<b>2 353 181,96</b>

Společenství není k 31.12. 2011 příjemcem bankovního úvěru.

**b) Dlouhodobá záloha**

Roční tvorba DZ ve výši	470 004,00		
Roční čerpání DZ ve výši	12 741,00	Z toho na splátky úvěrů	0,00

Položkové čerpání Dlouhodobé zálohy je uvedeno ve Výkazu domu za rok 2011.

Struktura zůstatku Dlouhodobé zálohy k 31.12.2011	
Dlouhodobá záloha	2 189 418,23
Dlouhodobá záloha - další	0,00
Pozemkový fond	0,00
Splátkový kalendář	0,00
Zálohy na opravy vyplacené dodavatelům	0,00
<b>Dlouhodobá záloha celkem</b>	<b>2 189 418,23</b>

Uvedený stav „Dlouhodobé zálohy celkem“ je kompletní účetní stav Dlouhodobé zálohy, který zohledňuje i zůstatky případných splátkových kalendářů a vyplacených záloh na opravy dodavatelům.

Z tohoto důvodu je pro plánování čerpání Dlouhodobé zálohy v dalším období nutné zohlednit potřebu finančních prostředků na úhradu těchto závazků.

**c) Energie**

	předpis	náklady	saldo
Vytápění	550 068,00	461 585,55	88 482,45
Ohřev teplé užitkové vody (TUV)	0,00	0,00	0,00
Studená voda (SV) pro TUV	0,00	0,00	0,00
Studená voda (SV)	220 044,00	193 364,33	26 679,67
<b>Zůstatek energie</b>			<b>115 162,12</b>

**d) Krátkodobé zálohy**

Konkrétní částky předpisů a nákladů Krátkodobých záloh je uveden ve výkazu položek nájemného, který je uveden v příloze č. 2 Roční účetní závěrky za rok 2011.

Krátkodobé zálohy tvořily v roce 2011 tyto položky:

- Poplatek za správu SBD
- Úklid
- Pojištění domovního majetku
- Výtahová služba
- Odvoz domovního odpadu
- Elektřina společných prostor
- Odměny členů výboru SVJ
- Ostatní náklady (Detail - Ostatní náklady po položkách je uveden v příloze č. 2 Roční účetní závěrky)

<b>Zůstatek Krátkodobé zálohy k 31.12.2011</b>	22 646,61
--	-----------

**Zůstatek za Energie a Krátkodobé zálohy bude předmětem vyúčtování roku 2011 a podkladem pro návrh nového předpisu plateb.**

**e) Úhrady příspěvku vlastníka a záloh na poskytované služby**

<b>Saldo k datu (+ přeplatky; - nedoplatky)</b>	Stav k 1.1.2011	Stav k 31.12.2011
Na platbách příspěvků vlastníka a záloh na poskytované služby	320,00	6.636,00
Na topné sezóně	15,00	-3.400,00
Na platbách za pronájem nebytových prostor	0,00	0,00
<b>Saldo celkem (+ přeplatky; - nedoplatky)</b>	335,00	3.236,00
<b>Z toho jen dluhy (- nedoplatky)</b>		

Časové rozlišení dluhů vlastníků si mohou statutární orgány SVJ vyžádat u pí. Ivy Machatové, tel. 225 339 309; machatovai@pokrok.cz.

- Upomínky na zaplacení dlužných částek nebyly zaslány
- Vyúčtování záloh za rok 2010 bylo převzato osobně dne 29.4.2011
- Úprava předpisu byla provedena k datu 1.1.2011.

**2. Provozně – technická část**

**a) Povinné revize a kontroly:**

KANFAS 1/2011 Kontrola a tlaková zkouška požárních vodovodů  
Kontrola dodržování požární bezpečnosti objektu a kontrola hasicích přístrojů

Provedení technické prohlídky a vypracování plánu oprav na rok 2012

**3. Obchodní oddělení**

**a) Spoluvlastnické podíly ke dni 30.3.2012**

Výše spoluvlastnického podílu vlastníků: 97,2 %  
Výše spoluvlastnického podílu SBD POKROK: 2,8 %  
(dle zápisu práva vlastnického do Katastru nemovitostí)

- b)** Spolu s fakturací za měsíc březen 2012 bylo výboru SVJ zasláno potvrzení o pojištění společných částí domu.
- c)** Upozorňujeme výbor SVJ, že **funkční období** jeho členů skončilo dle našich informací ke dni 22.11.2010.

Je proto třeba provést na shromáždění společenství vlastníků jednotek volbu nového statutárního orgánu a následně učinit změnu v Rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze.

#### 4. Oblast personální evidence a mzdového účetnictví

Jak jsme vás již letos upozorňovali, **s účinností od 1. 1. 2012** vešla v platnost novela zákoníku práce, zákona o zaměstnanosti, zákona o nemocenském pojištění a dalších, které zásadním způsobem mění uzavírání pracovně právních vztahů a odvody pojistného. Na základní změny Vás chceme upozornit.

- 1) Nejzásadnější změna, která se týká vás všech je v zákoně č. 470/2011Sb., kterým se mění zákon č. 187/2006 Sb. **O NEMOCENSKÉM POJIŠTĚNÍ**. V § 5, písm. a se doplňuje, mimo jiné, bod 18., kdy jsou mezi plátce pojistného zařazeni: *členové kolektivních orgánů právnické osoby, kteří jsou za svou činnost v těchto orgánech odměňováni, pokud se jejich příjem za činnost v těchto orgánech považuje za příjem ze závislé činnosti nebo funkční požitky podle zákona o daních z příjmů*.  
Viz zákon 586/92 Sb., § 6, odst. 1, písm. c.
- 2) Další změny přinesl zákon 373/2011 Sb. o specifických zdravotních službách, který v § 59, odst. 1, písm. b) výslovně uvádí: *„osoba ucházející se o zaměstnání se považuje za zdravotně nezpůsobilou, pokud se před vznikem pracovněprávního nebo obdobného vztahu nepodrobí vstupní lékařské prohlídce“*. To znamená, že všichni „zaměstnanci“, a to i na Dohody o pracovní činnosti a Dohody o provedení práce **se s účinností od 1. 4. 2012 před uzavřením dohody musí podrobit lékařské prohlídce**.

Součástí vedení mzdového účetnictví jsou i kontroly ze strany zdravotních pojišťoven a České správy sociálního zabezpečení v pravidelných tříletých, resp. dvouletých intervalech. Prosíme proto o včasné předání Oznámení o kontrole do oddělení personalistiky a mezd. Následně vám zašleme k podpisu plnou moc pro mzdovou účetní, která bude za vás se zástupci pojišťovny jednat.

- 3) **FUNKCIONÁŘI** společenství vlastníků, členové představenstev bytových družstev i další kolektivní orgány (např. kontrolní komise) budou od r. 2012 odvádět, mimo stávajícího zdravotního pojištění, z odměn nad 2.499,- Kč sociální pojištění z celé částky. Tím vzniká i povinnost registrace na PSSZ. Pověřeného vlastníka, který není kolektivním orgánem se dle výkladu k dnešnímu dni odvod netýká.
- 4) **DOHODY O PRACOVNÍ ČINNOSTI MALÉHO ROZSAHU** – zvyšuje se hranice pro odvod sociálního a zdravotního pojištění z 1.999,- Kč na 2.499,- Kč. Od 2.500,- Kč (rozhodný příjem) měsíčně se odvádí pojistné na sociální i zdravotní pojištění.
- 5) **DOHODY O PROVEDENÍ PRÁCE** – je možné uzavřít na 300 hodin v kalendářním roce a musí být v dohodě uvedena doba, na kterou se uzavírá. V kalendářním měsíci, kdy bude z dohody o provedení práce zúčtován započitatelný příjem přesahující 10.000,- Kč, bude podléhat celý příjem odvodu na sociální a zdravotní pojištění.

Z výše uvedeného vyplývá možnost kombinace několika druhů odměn. Doporučujeme Vám proto konzultaci s oddělením PaM. Změny jsou uvedeny jako zvýrazněné v tabulce odvodů, která je přiložena níže.

Funkcionářské odměny a pracovně právní vztahy	Odvody						Povinná registrace	
	ZP	ZP	SP	SP	Daň	Pov. úraz. poj. Kooperativa		
	jednotlivec	organizace	jednotlivec	organizace	jednotlivec	organizace		
<b>Funkcionářské odměny</b> do 2.499,- Kč měsíčně <b>od 2.500,- Kč měsíčně z celé částky</b>	FO	4,50% 4,50%	9% 9%	0 <b>6,50%</b>	0 <b>25%</b>	15% 15%	0 0	ZP, FÚ, PSSZ
<b>Hlavní pracovní poměr</b>	HPP	4,50%	9%	6,50%	25%	5%	0,0042%	ZP, PSSZ, FÚ, Kooperativa
<b>Dohoda o prac. činnosti</b> od 2500,- Kč měsíčně	DPČ	<b>4,50%</b>	<b>9%</b>	<b>6,50%</b>	<b>25%</b>	<b>15%</b>	<b>0,0042%</b>	ZP, PSSZ, FÚ, Kooperativa
<b>Dohoda o prac. činnosti, malý rozsah</b> do 2.499,- Kč měsíčně	DPČ m.r.	0	0	0	0	15%	<b>100,- Kč/čtvrt.</b>	FÚ, Kooperativa
<b>Dohoda o provedení práce</b> do 10.000,- Kč měsíčně <b>od 10 001,- Kč měsíčně</b>	DPP	0 <b>4,50%</b>	0 <b>9%</b>	0 <b>6,50%</b>	0 <b>25%</b>	15% 15%	100,- Kč/čtvrt. 100,- Kč/čtvrt.	ZP, FÚ, Kooperativa, PSSZ

#### Význam zkratk:

ZP..... zdravotní pojištění  
SP..... sociální pojištění  
FÚ ..... finanční úřad  
PSSZ ..... Pražská správa sociálního zabezpečení

#### Případné informace:

Marcela Zemanová  
Ivana Frelichová  
Hana Podhrázká  
Iva Kukačová

tel.: 225 339 344; zemanovam@pokrok.cz  
tel.: 225 339 343; frelichovai@pokrok.cz  
tel.: 225 339 341; podhrazkah@pokrok.cz  
tel.: 225 339 342; kukacovai@pokrok.cz

## 5. Právní oddělení

Zákon č. 218/2011 Sb. mění zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, přinesl od 1.9.2011 některé změny. Uvádíme ty nejdůležitější, které se dotknou fyzických a právnických osob.

- při zastavení soudního řízení před prvním jednáním (typicky při zpětvzetí žaloby) se již nevrací žalobci soudní poplatek celý, ale snížený o 20 %,
- nově se vrací soudní poplatek snížený o 20 % v případech dosažení smíru před vydáním rozhodnutí (motivace účastníků, aby vyřešili svůj spor smírem),
- zvyšují se například tyto soudní poplatky:
  - změna zápisu v obchodním rejstříku nově 2.000,- Kč (dosud 1.000,- Kč); zápis nebo změna zápisu v rejstříku společenství vlastníků pro SVJ zůstává i nadále bez poplatku,
  - u žalob na peněžitá plnění je nově vybírán poplatek v minimální výši 1.000,- Kč namísto dosavadních 600,- Kč a v částce převyšující 20.000,- Kč poplatek ve výši 5 % namísto dosavadních 4 % ze žalované částky.

Od 1.1.2012 nabyla účinnosti novela (zákon č. 349/2011 Sb.) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 634/2004 Sb.,

o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, která změnila správní poplatky, např. poplatek za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí se zvýšil na 1.000,- Kč (původně 500,- Kč).

Od 1.1.2012 se zavedla přenesená daňová povinnost při odvádění DPH při poskytování stavebních nebo montážních prací na objednavatele, který je plátcem DPH.

Upozorňujeme, že přenesená daňová povinnost se neuplatňuje u SVJ.

Data obsažená v databázi obchodního rejstříku nebo rejstříku společenství vlastníků jednotek (jde o novou a přehlednější aplikaci, která je v provozu od 31.3.2012) už nejsou jen informativní, ale závazná. Elektronický originál výpisu si mohou uživatelé zdarma stáhnout ve formátu pdf. na webové adrese [www.or.justice.cz](http://www.or.justice.cz).

V Praze dne 10.4.2012



Ing. Oldřich Sova  
předseda představenstva  
SBD POKROK