



## Zpráva o činnosti správce za období 2018

### ZÁKLADNÍ DATA:

<b>Název společnosti:</b>	<b>Společenství vlastníků jednotek Ostravská 630 - 637</b> (dále jen „společenství“)
<b>Adresa:</b>	Ostravská 635
<b>IČ:</b>	26755505
<b>Evidenční číslo:</b>	701
<b>Kontaktní osoby:</b>	
manažer domu / technik:	Jiří Procházka
účetní:	Zdeňka Šurdová
specialista péče o klienta:	JUDr. Jitka Mokrá LL.M.
<b>Smlouva o správě:</b>	1.1.2005

SBD Praha jako správce vykonávalo pro výše uvedený subjekt technicko – provozní servis, ekonomické služby a správní činnosti, a to v rozsahu uvedeném v přílohách.

## **Příloha č. 1 – EKONOMICKÉ SLUŽBY**

### **1. FINANČNÍ ÚČETNICTVÍ**

#### **1.1. Vedení finančního účetnictví**

1.1.1. Správce vedl účetnictví společenství tak, aby bylo správné, úplné, průkazné, srozumitelné, přehledné a v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; v souladu s vyhláškou č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 504/2002 Sb.“); v souladu s Českými účetními standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb.

#### **1.2. Účetní závěrka**

1.2.1. Správce zpracoval a dne 4. 2. 2019 společenství předal účetní závěrku za rok 2018 v rozsahu:

- rozvaha
- výkaz zisků a ztráty
- příloha k účetní závěrce

Společně s účetní závěrkou správce společenství předal:

- dokladovou inventarizaci majetku a závazků

1.2.2. Na základě zmocnění zajišťuje správce zveřejnění účetní závěrky společenství ve veřejném rejstříku, a to po jejím schválení nejvyšším orgánem společenství.

#### **1.3. Přehledy hospodaření, stav finančních prostředků, pohledávek a závazků**

1.3.1. Správce v průběhu roku 2018 pravidelně informoval společenství o vývoji hospodaření, stavu finančních prostředků, pohledávek a závazků.

1.3.2. Správce ve smyslu uzavřené smlouvy o správě a dle pokynů společenství upomínal dlužníky a předepisoval úroky z prodlení.

1.3.3. Pohledávky po lhůtě splatnosti za členy společenství činily k 31. 12. 2018 celkem 22 tis. Kč.

1.3.4. Správce ve 2 případech předal advokátovi společenství podklady k soudnímu vymáhání pohledávek v celkové výši 48.457 Kč bez příslušenství.

#### **1.4. Předpisy a vyúčtování záloh**

1.4.1. Správce zpracoval a členům společenství dne 15. 4. 2019 zaslal vyúčtování záloh za předmětný kalendářní rok.

1.4.2. Správce dne 29. 4. 2019 zaslal členům společenství přeplatky záloh za rok 2018.

#### **1.5. Výnosy ze společných částí domu a pozemku**

1.5.1. Celkové výnosy ze společných částí domu a pozemku v roce 2018 činily 42.097 Kč.

1.5.2. Výnosy byly rozděleny mezi členy společenství dle velikosti jejich spoluvlastnického podílu.

1.5.3. Správce členům společenství dne 21. 1. 2019 zaslal oznámení o zdanitelných příjmech za uplynulý kalendářní rok.

#### **1.6. Finanční prostředky**

1.6.1. Společenství mělo k 31. 12. 2018 na bankovních účtech uloženy finanční prostředky ve výši:

1.6.2. 334.550,20 Kč na běžném účtu č. 222313045/0300

1.6.3. 30,771.910,29 Kč na spořicí účtu č. 239029315/0300

1.6.4. Celkem mělo společenství k 31. 12. 2019 na bankovních účtech uloženo 31,106.460,49 Kč.

#### **1.7. Úvěry**

1.7.1. Společenství nemá zavřenu žádnou úvěrovou smlouvu.

#### **1.8. Dotace**

1.8.1. Společenství neobdrželo v roce 2019 žádné dotace.

#### **1.9. Daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob**

1.9.1. Správce zpracoval a předal společenství předvyplněné daňové přiznání za rok 2018.

1.9.2. Správce v zákonné lhůtě zajistil podání daňového přiznání společenství na příslušný finanční úřad.

#### **1.10. Přílohy**

1.10.1. Porovnání výše předpisu krátkodobých záloh se skutečným čerpáním k 31. 12. 2018.

1.10.2. Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2018.

## **2. MZDOVÉ ÚČETNICTVÍ**

### **2.1. Vedení mzdového účetnictví**

2.1.1. Správce vedl mzdovou a personální agendu členů statutárního orgánu společnosti, dalších volených orgánů společnosti a zaměstnanců společnosti v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů; se zákonem č. 589/1992 Sb., o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů; se zákonem č. 592/1992 Sb., o pojistném na veřejné zdravotní pojištění, ve znění pozdějších předpisů; se zákonem č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení, ve znění pozdějších předpisů; s vyhláškou ministerstva financí č. 125/1993 Sb., kterou se stanoví podmínky a sazby zákonného pojištění odpovědnosti zaměstnavatele za škodu při pracovním úrazu nebo nemoci z povolání, ve znění pozdějších předpisů.

### **2.2. Výpočet mezd a odvodů**

2.2.1. Správce prováděl na základě pokynů statutárního orgánu společnosti výpočty odměn a mezd, výpočty souvisejících zákonných odvodů a zajišťoval evidenční povinnosti společnosti při přihlašování a odhlašování členů volených orgánů a zaměstnanců společnosti.

2.2.2. Správce zajišťoval řádné výplaty odměn a mezd a zákonné odvody.

## Příloha č. 2 – TECHNICKO – PROVOZNÍ SERVIS

### 3. TECHNICKO – PROVOZNÍ SERVIS

#### 3.1. Kontakty

##### 3.1.1. Za správce:

Technik objektu: **Jiří Procházka**, [prochazka@sbdpraha.cz](mailto:prochazka@sbdpraha.cz), 602 293 007

Odpovědná osoba za agendu energie: **Miroslava Juričková Niklová, Dis.**,  
[energie@sbdpraha.cz](mailto:energie@sbdpraha.cz), 603 880 828

Odpovědná osoba za agendu pojištění: **Tereza Brychtová**,  
[pojisteni@sbdpraha.cz](mailto:pojisteni@sbdpraha.cz), 602 757 514

Technický ředitel: **Ing. Aleš Šigut**, [sigut@sbdpraha.cz](mailto:sigut@sbdpraha.cz), 739 445 125

##### 3.1.2. Za společenství:

Předseda výboru: **Ing. Martin Čejna**

Členové výboru: **Jan Blažek, JUDr. Jaroslav Slavík, Ing. Jaroslav Brožek,**

Kontaktní osoby oprávněné validovat výjezd GA: **Ing. Martin Čejna, Ing. Jaroslav Brožek, Jan Blažek**

#### 3.2. Technická dokumentace domu – pasport objektu

##### 3.2.1. Informace o aktuálním stavebně – technickém stavu objektu

**Objekt** – vnitřní společné části se v poslední době technicky vylepšují. Statutární zástupci v posledních letech zajistili částečnou rekonstrukci elektro rozvodů, výmalbu a linkrustové nátěry schodišťových prostor a chodeb, pokládku nového PVC na chodby a schodiště, pryskyřičné podlahy v suterénu, apod. Je potřeba ještě zrevitalizovat především vnější obálku budovy včetně souvisejících prvků (venkovní schodiště, střešní plášť, apod.) – v současné době bylo zažádáno, resp. stavebním úřadem bylo vydáno stavební povolení, na základě předložené, výborem objednané, nově vyhotovené projektové dokumentace.

Bylo by ještě potřeba naplánovat výměnu stávajícího systému požárního odvětrání u schodišť (únikových cest), která nemají okna.

Dále je potřeba dořešit (řeší se) vadné provedení úchytů stoupaček SV a TV, které způsobuje velmi mnoho havarijních výjezdů GA – stále probíhá soudní spor s dodavatelem.

#### 3.3. Prohlídka objektu

##### 3.3.1. Zpráva z technické prohlídky

V rámci technické prohlídky domu se jeví problémově nedodržování volných únikových cest. Na únikových cestách (chodby, schodiště apod.) se nadále nachází spousta předmětů, které zde odkládají uživatelé bytů, které zprůchodňují únikové cesty. Navíc hořlavé předměty násobí rizika vzniku a šíření požárů. Únikové cesty musí být vždy volné, vše je třeba vyklidit.

Správce také navrhuje provedení systému generálního klíče, resp. provedení klíčového systému tak, aby příslušní uživatelé bytových jednotek se sami dostali ke stěžejním technickým bodům pro jejich bytové jednotky, například při vzniku havárie. To znamená, že by měli obdržet jeden klíč, kterým by jim byl umožněn vstup do společných prostor (v suterénu), kde se nachází uzavírací stoupačkové ventily na ÚT (topení) a ZTI (voda SV a TV), čisticí kusy splaškové kanalizace, pro jejich bytovou jednotku (klíč otevírá všechny příslušné dveře). Současně by bylo dobré, kdyby oprávněné osoby (výbor SVJ, správce, apod.) se dostali do všech společných prostor BD jedním společným klíčem (generální klíč). Odpadlo by hodně problémů při řešení havarijních případů.

#### 3.4. Revize

##### 3.4.1. Přehled uzavřených smluv a nabídek

###### 3.4.1.1. Identifikační údaje o servisních smlouvách

- servis výtahu se společností Schindler

###### 3.4.1.2. Optimalizace smluv a spolupráce s revizními technikami

- výbor SVJ nepožaduje po správci zajišťování povinných revizí
- řeší ve své kompetenci

##### 3.4.2. Přehled revizí technického zařízení, BOZP a PO, měřidel

###### 3.4.2.1. Přehled provedených revizí v roce 2018 a uvedené závady

- periodická roční preventivní požární kontrola v termínu 11.7.2018 provedla firma Futera – uvedené závady – nejdou volné únikové cesty (nábytek, spotřebiče, kola, krabice, kytky, police apod. - vše je nutné odstranit. Únikové cesty musí být vždy volné!)

- periodická roční kontrolní prohlídka hydrantů v termínu 11.7.2018 provedla firma Futera – bez závad
- periodická roční kontrolní prohlídka hasicích přístrojů v termínu 11.7.2018 provedla firma Futera – závady odstraněny na místě

### 3.4.3. Plán revizí

#### 3.4.3.1. Přehled plánovaných revizí v roce 2019

- periodická roční preventivní požární kontrola v termínu 07/2019 firmou Futera
- periodická roční kontrolní prohlídka hydrantů v termínu 07/2019 firmou Futera
- periodická roční kontrolní prohlídka hasicích přístrojů v termínu 07/2019 firmou Futera
- odborné zkoušky výtahů v termínu 08/2019 firmou Schindler
- inspekční zkouška výtahů v termínu 08/2019 příslušnou autorizovanou osobou

### 3.4.4. Doporučení

3.4.4.1. Výtah z nedostatků z revizních zpráv k zajištění maximální bezpečnosti domu  
Závady v odkládání předmětů uživateli bytových jednotek (koberce, nábytek, krabice, květiny, spotřebiče, kola apod.) na únikové cestě (chodby – schodiště). Vše je nutné ve všech vchodech vyklidit!

### 3.5. Pravidelná údržba – domovní asistent

#### 3.5.1. Přehled aktuálního nastavení smlouvy

SVJ má uzavřenou vlastní smlouvu se svým údržbářem Václavem Luňákem (službu DA nezajišťuje SBD Praha)

#### 3.5.2. Sumarizace provedených pravidelných prací na údržbě

Údržbu objektu zajišťuje SVJ ve své kompetenci. Upozornění na vysokou míru opotřebení, která může vést k havárii - viz výše bod 1.2 a 1.3.

Úklidový servis – smluvně zajištěn úklid společných prostor domu včetně zimní údržby s firmou Společnost pro dům, byt a zahradu, s.r.o.

Odečty a rozúčtování SV, TV a tepla – smluvně zajištěn firmou Ista ČR

Dezinsekci a deratizaci provedla firma Služby DDT Keicher

#### 3.5.3. Odpadové hospodářství

Odpadové hospodářství je na Vašem domě nastaveno od 1.5.2003. Dle počtu obyvatel v domě by však optimálním nastavením bylo 5ks/1100l/3x týdně, kdy by cena za svoz odpadu, za 6 měsíců, byla 88.560,-. Pokud Vám však tento objem odpadu zcela vyhovuje/stačí, tak doporučujeme fungující nastavení neměnit. V případě nesrovnalostí se svozem nás prosím kontaktujte na [technik@sbdpraha.cz](mailto:technik@sbdpraha.cz).

SMLUVNÍ VZTAH					
Účinnost od:	Typ dodávky (prohlášení poplatníka, Dodatkové smlouvy)	Dodavatel	Prováděcí firma	Upřesnění SML	cena [bez DPH] za 6 měsíců (výjimkou jsou smlouvy podepsané v průběhu započatého pololetí)
1.5.2003	<b>Prohlášení poplatníka</b>	MHMP	<b>AVE</b>	-	<b>70 848,00</b>

Aktuální nastavení služby								
Počet nádob [ks]:	Objem sběrné nádoby [litry]:	Četnost svozu:	počet/dveře	zámek nádoba	den odvozu	pásmo zanášky	schody	úklid volně odloženého odpadu (m)
4	1100	3x týdně	-	-	-	-	-	-

### 3.6. Běžné opravy

#### 3.6.1. Přehled provedených oprav za uplynulé období nad limit 10.000,-- Kč

Běžné opravy si v roce 2018 zajišťuje SVJ ve své kompetenci, bez součinnosti se správcem  
Bylo provedeno např. :

- Provedení pryskyřičných a PVC podlah – Podlahářství JŠ
- Natěračské práce chodby, schodiště, madla zábradlí – Pavel Novák
- opravy výtahů - Schindler
- opravy střešního pláště -Ladislav Žák
- opravy vstupních portálů ( dveře, samozavírače) – Ondřej Brousek
- instalátérské práce – ZTI a ÚT – Josef Herrman
- opravy STA – Jan Masojídek
- zámečnické práce, vstupní dveře – Jan Hřebec
- stavebně technický průzkum a PD pro provedení stavby a stavební povolení – revitalizace obálky budovy - DPÚ REVIT
- Miroslav Kozumplík – projektová dokumentace – skutečné provedení elektro

### 3.7. Plán oprav a investic včetně návrhu správce

#### 3.7.1. Přehled opravy na objektu

Běžné opravy provádět v součinnosti s pravidelnou údržbou

#### 3.7.2. Doporučení na cenové zhodnocení objektu (investice na objektu) na následující

- Provést celkovou revitalizaci vnějšího pláště obálky budovy vč venkovních schodišť
- Provést výměnu stávajícího systému požárního odvětrání u schodišť
- Provést rekonstrukci souvrství střešního pláště
- Připravit postupnou rekonstrukci rozvodů ZTI

### 3.8. Reklamacce

#### 3.8.1. Přehled uplatněných reklamací

U firmy PECHA a.s.- byla již v roce 2016 uplatněna reklamacce vadného (nesystémového) uchycení potrubních rozvodů ve stoupačkách mající za následek defekty na potrubí. Tuto reklamaci v první fázi firma PECHA zpochybňovala a odmítla. Technik správce doporučil SVJ nadále uplatňovat reklamaci a trvat na jejím odstranění v plném rozsahu, v případě nutnosti vymáhat i soudně. SVJ nyní záležitost soudně řeší za pomoci advokátní kanceláře Mgr. Suttnera. Technik na základě požadavku soudu byl v této věci součinný, a podpořil svojí svědeckou výpovědí SVJ. Spor však zatím nebyl rozhodnut – odročeno.

### 3.9. Pojištění

#### 3.9.1. Identifikace objektu – výše uvedené SVJ má nemovitost pojištěnou pod rámcovou pojistnou smlouvou SBD Praha

#### 3.9.2. Pojistná smlouva – nemovitost

- 3.9.2.1. Pojištění nemovitosti je uzavřeno pod pojistnou smlouvou číslo 7720154977 u společnosti Kooperativa pojišťovna a. s., Vienna Insurance Group. Pojistná hodnota nemovitosti je ve výši 198.000.000 Kč s ročním pojistným ve výši 48.562 Kč, které se hradí 2x v roce. Platnost smlouvy je na dobu neurčitou.

### 3.9.2.2. Rozsah plnění pojistné smlouvy včetně uvedení limitů a spoluúčasti pro rok 2018

<b>Pojištění živelní v rozsahu „sdružený živel“ „kouř“, „atmosférické srážky“</b>		
<b>Předmět pojištění</b>	<b>Pojistná částka</b>	<b>Spoluúčast</b>
soubor bytových domů včetně nebytových prostor, garáží, administrativních budov a souvisejících staveb, které jsou ve vlastnictví pojištěných	pro riziko povodeň, záplava 100.000.000 Kč pro riziko vichřice nebo krupobití 100.000.000 Kč pro riziko sesuv 500.000.000 Kč	10 %, minimálně 10.000 Kč pro riziko povodeň, 5.000 Kč pro riziko atmosférické srážky a pro náklady na opravu nebo výměnu poškozených rozvodů vody a odpadního potrubí. Ostatní pojištěná rizika bez spoluúčasti
<b>Pojištění pro případ odcizení</b>		
<b>Předmět pojištění</b>	<b>Pojistná částka 1.riziko</b>	<b>Spoluúčast</b>
vlastní stavební součásti, související stavby a příslušenství budov vč. hasicích přístrojů, hydrantů, EZS, EPS, vstupního systému	2.000.000 Kč	1.000 Kč pro každé jednotlivé místo pojištění
<b>Pojištění pro riziko vandalismus</b>		
<b>Předmět pojištění</b>	<b>Pojistná částka 1.riziko</b>	<b>Spoluúčast</b>
vlastní stavební součásti, související stavby a příslušenství budov vč. hasicích přístrojů, hydrantů, EZS, EPS, vstupního systému, škody způsobené sprejery	2.000.000 Kč 500.000 Kč (jedná se o sub limit)	1.000 Kč pro každé jednotlivé místo pojištění
<b>Pojištění skla</b>		
<b>Předmět pojištění</b>	<b>Pojistná částka 1.riziko</b>	<b>Spoluúčast</b>
Soubor vlastních a cizích skel	2.000.000 Kč	
<b>Pojištění strojů</b>		
<b>Předmět pojištění</b>	<b>Pojistná částka 1.riziko</b>	<b>Spoluúčast</b>
Soubor strojní technologie bytových domů a administrativních budov	500.000 Kč	5.000 Kč pro každé jednotlivé místo pojištění
<b>Pojištění elektronických zařízení</b>		
<b>Předmět pojištění</b>	<b>Pojistná částka 1.riziko</b>	<b>Spoluúčast</b>
Soubor vlastní a cizí výpočetní techniky včetně příslušenství (mimo soukromého majetku)	6.000.000 Kč	1.000 Kč pro každé jednotlivé místo pojištění
Soubor elektrických systémů bytových domů a administrativních budov	500.000 Kč	5.000 Kč pro každé jednotlivé místo pojištění
<b>Pojištění odpovědnosti za škodu</b>		
<b>Předmět pojištění</b>	<b>Pojistná částka</b>	<b>Spoluúčast</b>
vyplývající z vlastnictví bytového domu nebo bytových a nebytových jednotek a garáží a z výkonu správy společných částí bytového domu nebo pozemků vzniklou jinému, jestliže pojištěný za škodu odpovídá v důsledku svého jednání nebo vztahu z doby trvání, v případě újmy na životě nebo zdraví člověka, která nastala v době od 1. 1. 2015, se pojištění vztahuje i na právním předpisem stanovenou povinnost pojištěného poskytnout náhradu duševních útrap manžela, rodiče, dítěte nebo jiné osoby blízké poškozenému v případě usmrcení nebo zvlášť závažného ublížení na zdraví poškozeného	30.000.000 Kč (pro jednoho a všechny pojištěné)	1.000 Kč

	Sub limit pojistného plnění	Spoluúčast
za kterou pojištěný odpovídá jinému pojištěnému uvedenému v této pojistné smlouvě (vzájemná odpovědnost pojištěných)	20.000.000 Kč (pro jednoho a všechny pojištěné)	1.000 Kč
	Sub limit pojistného plnění	Spoluúčast
způsobenou zaměstnanci pojištěného na movité věci při plnění pracovněprávních úkolů v pracovněprávním vztahu nebo v přímé souvislosti s nimi (dle zákoníku práce)	500.000 Kč	1.000 Kč
	Sub limit pojistného plnění	Spoluúčast
jinou majetkovou škodu (následnou finanční škodu), způsobenou třetí osobě	30.000.000 Kč	10 % minimálně 5.000 Kč
	Sub limit pojistného plnění	Spoluúčast
čistou finanční škodu	300.000 Kč	10 % minimálně 5.000 Kč
	Sub limit pojistného plnění	Spoluúčast
nemajetkovou újmu – ochrana osobnosti	1.000.000 Kč	10 % minimálně 5.000 Kč

#### Rozsah plnění pojistné smlouvy včetně uvedení limitů a spoluúčasti pro rok 2019

<b>Pojištění živelní v rozsahu „sdružený živel“ „kouř“, „atmosférické srážky“</b>		
Předmět pojištění	Pojistná částka	Spoluúčast
soubor bytových domů včetně nebytových prostor, garáží, administrativních budov a souvisejících staveb, které jsou ve vlastnictví pojištěných	pro riziko povodeň, záplava 100.000.000 Kč pro riziko vichřice nebo krupobití 200.000.000 Kč pro riziko sesuv 500.000.000 Kč	10 %, minimálně 10.000 Kč pro riziko povodeň, 5.000 Kč pro ostatní pojistná nebezpečí, 3.000 Kč pro riziko "nepřímý úder blesku"
<b>Pojištění pro případ odcizení</b>		
Předmět pojištění	Pojistná částka 1.riziko	Spoluúčast
vlastní stavební součásti, související stavby a příslušenství budov vč. hasicích přístrojů, hydrantů, EZS, EPS, vstupního systému	2.000.000 Kč	5.000 Kč pro každé jednotlivé místo pojištění
<b>Pojištění pro riziko vandalismus</b>		
Předmět pojištění	Pojistná částka 1.riziko	Spoluúčast
vlastní stavební součásti, související stavby a příslušenství budov vč. hasicích přístrojů, hydrantů, EZS, EPS, vstupního systému	2.000.000 Kč	5.000 Kč pro každé jednotlivé místo pojištění
škody způsobené sprejery	1.000.000 Kč (sjednává se jako sublimit)	5.000 Kč pro každé jednotlivé místo pojištění
<b>Pojištění skla</b>		
Předmět pojištění	Pojistná částka 1.riziko	Spoluúčast
Soubor vlastních a cizích skel	2.000.000 Kč	1.000 Kč pro každé jednotlivé místo pojištění
<b>Pojištění strojů</b>		
Předmět pojištění	Pojistná částka 1.riziko	Spoluúčast
Soubor strojní technologie bytových domů a administrativních budov	500.000 Kč	5.000 Kč pro stroje stáří do 10ti let, 20% min. 5.000 Kč pro stroje starší 10 let a to pro každé jednotlivé místo pojištění
<b>Pojištění elektronických zařízení</b>		
Předmět pojištění	Pojistná částka 1.riziko	Spoluúčast
Soubor vlastní a cizí výpočetní techniky včetně příslušenství (mimo soukromého majetku)	6.000.000 Kč	1.000 Kč pro ele stáří do 5ti let, 20% min. 5.000 Kč pro ele starší 5ti let a to pro každé jednotlivé místo pojištění



Soubor elektrických systémů bytových domů a administrativních budov	500.000 Kč	5.000 Kč pro ele stáří do 5ti let, 20% min. 5.000 Kč pro ele starší 5ti let a to pro každé jednotlivé místo pojištění
<b>Pojištění odpovědnosti za škodu</b>		
<b>Předmět pojištění</b>	<b>Pojistná částka</b>	<b>Spoluúčast</b>
vyplývající z vlastnictví bytového domu nebo bytových a nebytových jednotek a garáží a z výkonu správy společných částí bytového domu nebo pozemků vzniklou jinému, jestliže pojištěný za škodu odpovídá v důsledku svého jednání nebo vztahu z doby trvání, v případě újmy na životě nebo zdraví člověka, která nastala v době od 1. 1. 2015, se pojištění vztahuje i na právním předpisem stanovenou povinnost pojištěného poskytnout náhradu duševních útrap manžela, rodiče, dítěte nebo jiné osoby blízké poškozenému v případě usmrcení nebo zvlášť závažného ublížení na zdraví poškozeného	30.000.000 Kč (pro jednoho a všechny pojištěné)	3.000 Kč
Sub limit pojistného plnění		Spoluúčast
za kterou pojištěný odpovídá jinému pojištěnému uvedenému v této pojistné smlouvě (vzájemná odpovědnost pojištěných)	20.000.000 Kč (pro jednoho a všechny pojištěné)	3.000 Kč
Sub limit pojistného plnění		Spoluúčast
způsobenou zaměstnanci pojištěného na movité věci při plnění pracovněprávních úkolů v pracovněprávním vztahu nebo v přímé souvislosti s nimi (dle zákoníku práce)	500.000 Kč	3.000 Kč
Sub limit pojistného plnění		Spoluúčast
jinou majetkovou škodu (následnou finanční škodu), způsobenou třetí osobě	30.000.000 Kč	3.000 Kč
Sub limit pojistného plnění		Spoluúčast
čistou finanční škodu	300.000 Kč	10 % minimálně 5.000 Kč
Sub limit pojistného plnění		Spoluúčast
nemajetkovou újmu – ochrana osobnosti	1.000.000 Kč	10 % minimálně 10.000 Kč

### 3.9.3. Škodní události

#### 3.9.3.1. Přehled škodních událostí nahlášených v období 2018

DATUM ŠKODY	ADRESA (MÍSTO ŠKODY)	PODROBNÝ POPIS	LIVKVIDAČNÍ ČÍSLO	VYPLACENÁ ČÁSTKA
16.7.2018	Ostravská 631	Rozbitá výplň vstupních dveří	4184034495	8.424 Kč

### 3.9.4. Asistenční služba

#### 3.9.4.1. Přehled provedených výjezdů havarijní služby v daném období

DATUM ZÁSAHU	ID ZÁSAHU	OSOBA HLÁSÍCÍ HAVÁRII	ADRESA HAVÁRE	HLÁŠENA ZÁVADA	FAKTURACE NAD LIMIT
08.01.2018	CZ18-1024857	Mojová	Ostravská 637	prasklý odpad od vany	
09.01.2018	CZ18-1025817	Hlaváčková	Ostravská 634	prasklá stoupačka TV	
11.01.2018	CZ18-1026788	Králová	Ostravská 633	prasklá stoupačka TV	
11.01.2018	CZ18-1026820	Králová	Ostravská 633	prasklá stoupačka TV	327 Kč
17.01.2018	CZ18-1029381	Jedličková	Ostravská 637	tekoucí baterie	
17.01.2018	CZ18-1029994	Heissman	Ostravská 636	prasklá stoupačka TV	254 Kč
09.11.2018	CZ18-1198351	Jungmann	Ostravská 633	prasklá stoupačka TV	1 984 Kč
20.11.2018	CZ18-1204005	Jankovi	Ostravská 634	prasklá stoupačka TV	275 Kč
08.02.2018	CZ18-1041895	Motl	Ostravská 634	prasklá stoupačka	295 Kč
03.03.2018	CZ18-1055286	Hanzelínová	Ostravská 634	prasklá stoupačka TV	295 Kč
19.03.2018	CZ18-1064256	Havlová	Ostravská 633	prasklá stoupačka TV	2 206 Kč
31.03.2018	CZ18-1069689	Blažek	Ostravská 634	havárie stoupačky	275 Kč
25.04.2018	CZ18-1083456	Blažek	Ostravská 634	prasklý uzávěr stoupačky	740 Kč
12.05.2018	CZ18-1092094	Hrubý	Ostravská 636	prasklá stoupačka TV	235 Kč
07.06.2018	CZ18-1106044	Ryska	Ostravská 634	prasklá stoupačka TV	245 Kč
12.07.2018	CZ18-1127317	Blažek	Ostravská 633	prasklá stoupačka TV	235 Kč
22.07.2018	CZ18-1132950	Jungmann	Ostravská 633	prasklá stoupačka SV	1 200 Kč
23.07.2018	CZ18-1134016	Čumbová	Ostravská 636	teče ze stoupačky voda na wc	1 490 Kč
12.09.2018	CZ18-1166746	Dohnalová	Ostravská 634	prasklá stoupačka TV	2 249 Kč
09.11.2018	CZ18-1198351	Jungmann	Ostravská 633	prasklá stoupačka TV	
03.12.2018	CZ18-1210731	Kreisar	Ostravská 633	prasklá stoupačka SV	2 570 Kč
05.12.2018	CZ18-1211841	Suchá	Ostravská 630	teče stoupačkový ventil topení	
19.12.2018	CZ18-1219416	Procházka	Ostravská 636	teče ústřední topení v suterénu	

### 3.9.5. Pojistná smlouva – odpovědnost společenství

3.9.5.1. Pojištění odpovědnosti členů orgánů společenství je uzavřeno pod pojistnou smlouvou číslo 8603461842 u společnosti Kooperativa pojišťovna a. s., Vienna Insurance Group. Výše pojistného limitu plnění je 10.000.000 Kč s ročním pojistným ve výši 6.512 Kč, které se hradí 1x v roce. Platnost smlouvy je na dobu určitou a to je jeden rok v časovém rozmezí od 1.4. daného roku do 31.3. roku následujícího.

3.9.5.2. Rozsah plnění pojistné smlouvy včetně uvedení limitů a spoluúčasti. Pojištění se sjednává pro případ právním předpisem stanovené povinnosti pojištěného nahradit újmu, kterou způsobil jako člen výboru nebo předseda společenství vlastníků domu, případně jako člen kontrolní komise nebo obdobného kontrolního orgánu společenství vlastníků při výkonu své funkce. Pojištění se vztahuje i na povinnost nahradit újmu, kterou pojištěný způsobil jinému

pojištěnému členovi organu. **Pojištěným je každá osoba, která v době trvání pojištění byla, nebo bude členem orgánu.**

Z pojištění má pojištěný právo, aby za něj v případě vzniku pojistné události pojistitel uhradil:

- škodu (újmu na jmění)
- nemajetkovou újmu způsobenou zásahem do práva poškozeného na ochranu jeho zdraví (např. bolestné, ztížení společenského uplatnění)
- duševní útrapy manžela, rodiče, dítěte nebo jiné osoby blízké poškozenému v případě usmrcení nebo zvláště závažného ublížení na zdraví poškozeného, pokud byl proti pojištěnému uplatněn oprávněný nárok na náhradu újmy

Pojištění se vztahuje i na povinnost pojištěného poskytnout:

- náhradu nákladů na hrazené služby vynaložených zdravotní pojišťovnou
- regresní náhradu, kterou je pojištěný povinen zaplatit orgánu nemocenského pojištění v souvislosti se vznikem nároku na dávku nemocenského pojištění, pokud taková povinnost vznikla v důsledku újmy na zdraví nebo životě člověka, na kterou se vztahuje pojištění

Odchylně od čl. 2 odst. 1) písm. i) ZPP P-655/14 se pojištění vztahuje i na právním předpisem stanovenou povinnost pojištěného nahradit újmu způsobenou neuplatněním nebo pozdním uplatněním práv.

Pojištění se vztahuje také na náhradu nákladů nutných k právní ochraně pojištěného proti uplatněnému nároku na náhradu újmy, pokud se na ni vztahuje pojištění.

3.9.5.3. Informace o stavu nevyřízených škodních událostí, včetně uvedení důvodu, proč není událost uzavřena – v tomto čase nevidujeme, žádné nevyřízené škodní události.

### 3.10. Energie

3.10.1. VODA – Vyhodnocení ztrát mezi hlavními vodoměry a náměry jednotlivých vchodů

Provozní nastavení					
ulice OM	č p /č o OM	Upřesnění umístění OM	Fakturační období (měsíc odečtu)	Frekvence záloh:	Dohadná položka [m3]
Ostravská	630, 633, 635	.	roční - prosinec	čtvrtletně	NE
Nastavení zajištění odečtů					
Korespondenční adresa	Kontrolní odečet pracovníkem PVK	Systém odečtů	KONTAKTNÍ osoba pro fakturační odečet	Typ dodávky	
Střelnická 1861 / 8a	Kvartální- 2,5,8,11	Samoodečet SVJ	Jan Blažek, , p. Čejna	SV + TV_VS	

Identifikace ODBĚRU				
evid č odběru	ZÁSOBUJE:	Nebezpečná šachta DLE NORMY	Dodavatel	Předmět dodávky
300053913	630, 631, 632	NE	PVK	Vodné + Stočné
300053915	633, 634			
300053916	635, 636, 637			

Vyhodnocení ztrát za rok 2018 vychází u všech odběrů v toleranci, průměrná denní spotřeba se u žádného odběru výrazně nevychyluje.

K dispozici příloha - **701\_2017\_VODA\_Meziroční vyhodnocení ztrát\_průměrná\_spotřeba**

3.10.2. TEPLA – OHŘEV – Porovnání skutečných nákladů se sjednaným množstvím odběrného místa

U odběrných míst pro dodávky tepla a ohřevu jsou příloze předloženy výsledky skutečných spotřeb v letech 2016 - 2018 a přehled aktuálně nastavené sjednané množství, které je považováno za optimalizované, jistý prostor pro snížení sjednaného množství vykazuje odběr 3021917 na vytápění vchodů 635,636 a 637 - okolo 14%. Případnou žádost na optimalizaci zadejte k odbavení na adresu [energie@sdbpraha.cz](mailto:energie@sdbpraha.cz) nejpozději do konce srpna 2019.

K dispozici příloha - **701\_2018\_TEPLO\_OHŘEV\_TV\_Meziroční\_přehled spotřeby**

### 3.10.3. Průkaz energetické náročnosti budovy – PENB

#### 3.10.3.1. Datum vypracování, třída náročnosti, platnost

DODAVATEL PENB	Platnost PENB DO [10 let]:	TŘÍDA náročnosti DODANÉ ENERGIE	Neobnovitelné primární zdroje	UKAZATEL náročnosti OBÁLKA BUDOVY	UKAZATEL náročnosti VYTÁPĚNÍ	Ukazatel náročnosti Teplá voda	Ukazatel náročnosti Osvětlení
Ing. Jan Jedlička, Lubomír Jedlička	29.12.2024	D	D	D	D	C	C

### 3.11. Rozúčtování a měření v bytech

#### 3.11.1. Aktuální přehled smluvního nastavení

Výše uvedenému SVJ má uzavřenou rámcovou smlouvu u firmy ista Česká republika.

#### 3.11.2. Přehled nastavení metodiky rozúčtování nákladů

ROZÚČOVATEL					
Referent za dodavatele	[R&M] Předmět díla	SMLOUVA č.			
Radová Petra, 296337512, <a href="mailto:petra.radova@ista.cz">petra.radova@ista.cz</a>	TEPLO, OHŘEV, SV, TV	182/40/PR/701			
VDM TUV					
OHŘEV TUV			VODA pro OHŘEV		
OHŘEV POMĚR ZS/SS pro OHŘEV	OHŘEV ZS podle m2	OHŘEV SS podle	VODA pro TV ZS	VODA pro TV SS	VODA pro TV SS podle
30/70	dle PP	dle VDM TV	0	100	dle VDM TV
TEPLO				STUDENÁ VODA	
Typ snímače UT Kalorimetr (4roky) Indikátor (10let)	DRUH stanovení poloh místností	Poměr ZS / SS pro UT	[NL]způsob rozúčtování SPOTŘEBNÍ složky TEPLA	VODA SV SS	VODA SV SS podle
Indikátor (RTN)	empiricky	40 / 60	dle indikátorů	dle VDM	ISTA

#### 3.11.3. Bytová měřidla

V objektu jsou nainstalované indikátory rozdělení topných nákladů (IRTN) typu Doprimo III radio a vodoměry (VDM) typu Domaqua m radio TV, SV. Platnost cejků IRTN činí 10let a vodoměrů 5let.

Nejbližší výměna měřidel je naplánovaná v roce 2022. Pro zajištění cenové nabídky a sesmluvnění procesu výměn měřidel kontaktujte [rozuctovani@sdbpraha.cz](mailto:rozuctovani@sdbpraha.cz), 731 420 443

TEPLO					
POČET MĚŘIDEL pro UT	Typ snímače UT Kalorimetr (4roky) Indikátor (10let)	Dodavatel UT	[OBYTY] způsob odečtu TEPLO	[OBYTY] Odečty TEPLO provádí	Platnost cejchu do: UT [MT 4 roky/ RTN 10 let]
573	Indikátor (RTN)	ista	ONLINE (AMM)	Rozúčtovatel	31.5.2023
POČET VDM TV	Druh výrobku VDM TUV	Dodavatel VDM TUV	[OBYTY] Způsob odečtu TV	[OBYTY] Odečty TV provádí	Platnost cejchu TV do: [5 let]
233	domaqu m rádio	ista	ONLINE (AMM)	Rozúčtovatel	1.6.2022
POČET VDM SV	Druh výrobku VDM SV	Dodavatel VDM SV	[OBYTY] Způsob odečtu SV	[OBYTY] Odečty SV provádí	Platnost cejchu SV do: [5 let]
234	domaqu m rádio	ista	ONLINE (AMM)	Rozúčtovatel	1.6.2022

### 3.12. Ostatní

- 3.12.1. Činnost správce objektu je limitována součinností s výborem SVJ. Výbor SVJ většinou preferuje zajišťování většiny technických záležitostí ve vlastní kompetenci. Koncem roku 2018 však obdržel technik správce přístup ke klíčům od společných prostor a mohl se tak alespoň zapojit při řešení některých havarijních případů.
- 3.12.2. Jednotlivým klientům, vlastníkům bytových jednotek byly vystavovány požadovaná vyjádření ke stavebním úpravám v bytech. V prosinci 2018 však došlo v této věci k systémové změně. Vyjádření již vydává statutární orgán SVJ, technik v těchto záležitostech nabízí podporu statutárnímu orgánu SVJ v zaslání doporučených stanovisek, které může SVJ použít, popř upravit dle svých představ a specifičnosti objektu, a následně předat ve svém vyjádření vlastníku bytové jednotky (členovi SVJ).
- 3.12.3. V některých případech byly poskytovány i plánky ( situační náčrty) bytových jednotek
- 3.12.4. Pro SVJ byly provedeny odečty poměrových elměrů výměňkových stanic ( PT a.s.) a byly zpracovány a předány podklady k přefakturaci nákladů na PT a.s.

#### 3.12.5. Přehled řešených požadavků vlastníků bytů

U výše uvedeného SVJ byly řešeny případy týkajících se závad měřidel (zpětný chod vodoměru), nové plomby na vodoměru či dodatečné montáži indikátorů.

STR:	Typ služby	Typ závady	[Rekl] Oblast řešení	[Rekl] Akce	[Rekl] Fáze	Celkem
701	MĚŘENÍ BYTY	nezpřístupněný byt	Dodatečná montáž	Výzva	Dokončeno	1
		Servis měřidel	Závada montáže		Dokončeno	2
			Nová plomba	Servis	Dokončeno	1

K dispozici detailní příloha **701\_2018\_Ostatní\_Přehled řešených případů s vlastníky prostor**

## Příloha č. 3 – SPRÁVNÍ ČINNOSTI

### 1. Počet konzultací a posuzování dokumentů

Správce poskytl společenství žádné písemné konzultace a neposuzoval žádné dokumenty.

### 2. Služby pro shromáždění vlastníků

Správce poskytl či poskytne shromáždění vlastníků následující služby: vedení hlasovacího protokolu.

### 3. Kontrola seznamu vlastníků

Správce pro společenství průběžně kontroluje aktuálnost údajů v seznamu členů oproti údajům v katastru nemovitostí.

Datum 10. 6. 2019