

Zpráva o činnosti správce za období 2021

ZÁKLADNÍ DATA:

Název společenství:	Společenství vlastníků jednotek Ostravská 630–637 (dále jen „společenství“)
Adresa:	Ostravská 635, 199 00 Praha 18
IČ:	267 55 505
Evidenční číslo:	701
Kontaktní osoby:	
manažer domu / technik	Jiří Procházka
účetní:	Zdeňka Šurdová
vedoucí oddělení péče o klienta:	JUDr. Jitka Mokrá, LL.M.
Smlouva o správě:	1. ledna 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.



Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům
Technicko-ekonomické atributy:	
Číslo popisné nebo evidenční:	630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637
Počet bytů:	165
Počet vchodů:	8

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 16. 2. 2022 společenství předal účetní závěrku za rok 2021 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 2021 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. 2021 celkem 68 tis. Kč.

1.3.4. Zůstatek na dlouhodobé záloze (tzv. fond oprav) činil k 31.12. 2021 celkem 43,229.554,06 Kč.

1.4. Předpisy a vyúčtování záloh

1.4.1. Správce pro společenství zpracoval návrh na úpravu výše záloh.

1.4.2. Správce dle pokynů statutárního orgánu společenství (vlastníky odsouhlaseno per rollam) zpracoval a zaslal nové předpisy záloh s platností od 1. 3. 2022 členům společenství.

1.4.3. Správce zpracoval a členům společenství dne 16. 3. 2022 zaslal vyúčtování záloh za předmětný kalendářní rok.

1.4.4. Správce dne 18. 5. 2022 zaslal členům společenství přeplatky záloh za rok 2021.

1.5. Výnosy ze společných částí domu a pozemku

1.5.1. Celkové výnosy ze společných částí domu a pozemku v roce 2021 činily 44.600,- Kč.

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

1.5.3. Správce členům společenství dne 27. 1 2022 zaslal oznámení o zdanitelných příjmech za uplynulý kalendářní rok.

1.6. Finanční prostředky

1.6.1. Společenství mělo k 31. 12. 2021 na bankovních účtech uloženy finanční prostředky ve výši:

1.6.2. 23.205,65 Kč na běžném účtu č. 222313045/0300

1.6.3. 43,322.447,12 Kč na spořicímu účtu č. 239029315/0300

1.6.4. Celkem mělo společenství k 31. 12. 2021 na bankovních účtech uloženo 43,345.652,77 Kč.

1.7. Úvěry

1.7.1. Společenství uzavřelo v roce 2021 úvěrovou smlouvu se Stavební spořitelnou České spořitelny, a.s.

1.7.2. Při sjednání úvěru činila celková výše jistiny 40,000.000 Kč při sjednaném úroku 2,50 % p.a. a splatnosti 15 let.

1.7.3. V roce 2021 nedošlo k čerpání úvěru.

1.8. Dotace

1.8.1. Společenství neobdrželo v roce 2021 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 2021.

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

1.10. Pořízení a vyřazení majetku

1.11. Přílohy

- 1.11.1. Porovnání výše předpisu krátkodobých záloh se skutečným čerpáním k 31. 12. 2021.
- 1.11.2. Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2021.

2. MZDOVÉ ÚČETNICTVÍ

2.1. Vedení mzdového účetnictví

- 2.1.1. Správce vedl mzdovou a personální agendu členů statutárního orgánu společenství, dalších volených orgánů společenství a zaměstnanců společenství 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 společenství výpočty odměn a mezd, výpočty souvisejících zákonných odvodů a zajišťoval evidenční povinnosti společenství při přihlašování a odhlašování členů volených orgánů a zaměstnanců společenství.
- 2.2.2. Správce zajišťoval řádné výplaty odměn a mezd a zákonné odvody.

2.3. Ostatní

- 2.3.1. Správce se v roce 2021 neúčastnil žádné kontroly.

Příloha č. 2 – TECHNICKO – PROVOZNÍ SERVIS

3. TECHNICKO – PRVOZNÍ SERVIS

3.1. Kontakty

3.1.1. Za správce:

Technik objektu: **Jiří Procházka, 602 293 007, prochazka@sbdpraha.cz**

Odpovědná osoba za agendu energie: **Miroslava Juričková Niklová, DiS., 603 880 828, energie@sbdpraha.cz**

Odpovědná osoba za agendu pojištění: **Tereza Brychtová, 602 757 514, pojisteni@sbdpraha.cz**

Technický ředitel: **Ing. Luděk Houser, 739 445 125, houser@sbdpraha.cz**

3.1.2. Za společenství:

Předseda výboru: **Jan Blažek**

Členové výboru: **Danuše Plechšmídová, Ing. Pavel Šplíchal, Vladimír Michálek**

Kontaktní osoby oprávněné validovat výjezd GA: **Jan Blažek, Danuše Plechšmídová, Ing. Pavel Šplíchal**

3.2. Technická dokumentace domu – pasport objektu

3.2.1. Informace o aktuálním stavebně – technickém stavu objektu k 31.12.2021

Objekt – jeho vnitřní společné části - se v posledních letech technicky vylepšují. Statutární zástupci 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. Bylo potřeba ještě zrevitalizovat především vnější obálku budovy včetně souvisejících prvků (venkovní schodiště, střešní plášť, apod.). Tato akce byla SVJ připravena za podpory společnosti DPU REVIT a schválena shromážděním SVJ na konci roku 2021 s termínem realizace od jara 2022. V současné době tudíž probíhá – realizuje společnost NEPRO stavební a.s.

Správce doporučoval také realizovat výměnu stávajícího systému požárního odvětrání u schodišť (únikových cest), která nemají okna – realizace rok 2022.

Dále byla potřeba provést opětovná rekonstrukce stoupaček SV, TUV+C. Z důvodů vadného provedení úchytů na stoupačkách. Po ukončeném vyhraném soudním sporu, a v režimu havarijního stavu byla provedena rekonstrukce koncem roku 2021 firmou Instala Profi s.r.o. (předáno 3.1.2022).

3.3. Prohlídka objektu

3.3.1. Zpráva z technické prohlídky a doporučení technika správce:

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

Správce SVJ doporučuje zavedení systému generálního klíče, resp. provedení klíčového systému tak, aby příslušní uživatelé bytových jednotek se sami dostali ke stěžejním technickým bodům (uzavíracím ventilům stoupaček) pro jejich b.j., např. při vzniku havárie. Tzn., obdrželi by 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), čistící kusy splaškové kanalizace, pro jejich bytovou jednotku (klíč by otevíral všechny příslušné dveře). Jeden generální klíč na všechny prostory by rovněž usnadnil přístupy oprávněným osobám (výbor SVJ, správce, apod.).

Střešní prostor rovněž postrádal, v současné době bezpečnostními předpisy vyžadovaný, záchytný systém pro pohyb osob ve výškách.

Správce rovněž doporučoval provést vylepšení úklidových místností (náhrada starých WC mís za výlevky, osazení nových baterií, apod.). V roce 2021 byla provedena rekonstrukce úklidových místností v čp 631 a 636.

3.4. Revize

3.4.1. Přehled uzavřených smluv a nabídek

3.4.1.1. Identifikační údaje o servisních smlouvách, které má SVJ uzavřené na:

- servis výtahů (Schindler) – Technik správce není na seznamu oprávněných osob k hlášení závad!

3.4.1.2. Přehled zaslaných cenových nabídek – stav cenových nabídek:

- nebyl požadavek na CN

3.4.1.3. 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 daném období 2021 a uvedené závady:
- 8.7.2021 periodická roční preventivní požární kontrola – Futera – nejsou volné únikové cesty (nábytek spotřebiče, kola, krabice, kytky, police, apod.) Vše je nutné odstranit. **Únikové cesty musí být vždy volné!**
 - 8.7.2021 periodická roční kontrolní prohlídka hydranty + tlakové zkoušky požárních hadic
 - 8.7.2021 periodická roční kontrolní prohlídka hasicích přístroje – Futera – potřebné výměny provedeny na místě
 - 31.7.2021 revize hromosvodů – Martin Šmíd - bez závad
 - 31.12.2021 revize elektro rozvodů – Martin Šmíd – zjištěné závady odstraněny k 31.12. 2021
- 3.4.3. Plán revizí
- 3.4.3.1. Přehled plánovaných revizí a výměny měřidel na následující období 2022:
- 8.7.2022 periodická roční preventivní požární kontrola – Futera
 - 8.7.2022 periodická roční kontrolní prohlídka hydranty - Futera
 - 8.7.2022 periodická roční kontrolní prohlídka hasicích přístroje – Futera
 - 1.12.2022 odborné zkoušky výtahů - Schindler
 - V roce 2022 končí cejch podružných měřidel SV a TUV
- 3.4.4. Doporučení
- 3.4.4.1. Výtah z nedostatků z revizních zpráv k zajištění maximální bezpečnosti domu: Závady v odkládání předmětů uživateli b.j. (koberce, nábytek, krabice, květiny, spotřebiče, kola, apod.) na únikové cestě (chodby – schodiště) – **Vše je nutné ve všech vchodech vyklidit!**

3.5. Pravidelná údržba

- 3.5.1. Přehled aktuálního nastavení smlouvy o domovním asistentovi:
SVJ má uzavřenou vlastní smlouvu se svým údržbářem Václavem Luňákem (službu DA nezajišťuje SBD Praha). Správce navrhuje začlenit do pravidelných činností DA provádění periodické kontroly funkčnosti všech sekčních a stoupačkových uzávěrů na rozvodech ÚT, SV a TV v bytovém domě (min 1x ročně)
- 3.5.2. Sumarizace provedených pravidelných prací na údržbě :
Údržbu objektu zajišťuje SVJ ve své kompetenci.
- 3.5.3. Upozornění na vysokou míru opotřebení, která může vést k havárii:
Stoupačky ZTI - ve 12/2021 vyřešeno - provedena výměna.
- 3.5.4. Přehled aktuálního nastavení smlouvy na úklidový servis:
V roce 2021 byl smluvně zajištěn úklid společných prostor domu včetně zimní údržby s firmou Společnost pro dům, byt a zahradu, s.r.o. Od 11/2021 SVJ provedlo změnu dodavatele a úklid provádí firma Pavel Novák.
- 3.5.5. Přehled aktuálního nastavení smlouvy na odečty a rozúčtování SV, TV a tepla:
Sesmluvněno s firmou Ista ČR
- 3.5.6. Provedené činnosti v rámci pravidelné údržbě:
Dezinsekcí a deratizací provedla firma Služby DDT Keicher
- 3.5.7. Odpadové hospodářství
Nastavení služby běží bezzměn již několik let a je odpovídající průměrnému počtu obyvatel v domě. Dne 12.1.2022 jsme Vás informovali o nové obecně závazné vyhlášce č. 17/2021 Sb. hl. m. Prahy o místním poplatku za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci. V případě požadavku na změnu smluvního nastavení, reklamaci svozu a dalších požadavků týkajících se odpadového hospodářství nás neváhejte kontaktovat na e-mail technik@sbdpraha.cz.

SMLUVNÍ VZTAH								
Účinnost od:	Typ dodávky	Dodavatel	Prováděcí firma	Upřesnění SML	Cena za rok (BEZ DPH) od 1.1.2022			
01.05.2020	Prohlášení poplatníka	MHMP	AVE	-	431 750,00 Kč			
01.01.2021	Nadstandardní služby	AVE	AVE	úklid	15 142,32 Kč			
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 (3 m)
5	1100 l	3x týdně	-	-	po, čt, so	-	-	1x týdně úterý

3.6. Běžné opravy

3.6.1. Přehled provedených oprav za uplynulé období:

Běžné opravy si v roce 2021 zajišťuje SVJ většinou ve své kompetenci, bez součinnosti se správcem. Bylo provedeno např.:

- průběžné opravy výtahů – Schindler
- zámečnické práce, vstupní dveře, vložky – Jan Hřebec a Ondřej Bouzek
- opravy STA – Jan Masojídek
- opravy ZTI - kanalizace – VOLUMA s.r.o.
- instalátérské práce – ZTI a ÚT – Josef Herrman
- rekonstrukce úklid. místností – Petr Poslt
- opravy střešního pláště - ,Ladislav Žák
- oprava slaboproudu – servis DT - Microware

3.7. Výběrové řízení – rekonstrukce

3.7.1. Přehled plánovaných a odsouhlasených výběrových řízení v daném období

VŘ provádí SVJ ve svých kompetencích, bez součinnosti se správcem.

3.7.2. Přehled uskutečněných výběrových řízení:

SVJ provádí VŘ ve své kompetenci, bez součinnosti se správcem. V roce 2021 bylo za podpory společnosti DPU Revit provedeno VŘ na zateplení obálky budovy a souvisejících prací – vybraná společnost NEPRO Stavební s.r.o.

3.8. Plán oprav a investic včetně návrhu správce

3.8.1. Doporučení opravy na objektu v následujícím období:

Běžné opravy provádět v součinnosti s pravidelnou údržbou.

3.8.2. Doporučení na cenové zhodnocení objektu (investice na objektu) na následující období:

- Provést výměnu stávajícího systému požárního odvětrání u schodišť.
- Realizovat záchytný systém na všech střeších.
- Provést výměnu vnitřních dveří v suterénu.
- Zavedení systému generálního klíče.
- Rekonstrukce odvětrání VZT – správce navrhoval instalovat centrální systém inteligentního DCV systému větrání (nehlučný, účinnější a úspornější provoz).

3.9. Reklamacce

3.9.1. Přehled uplatněných reklamací:

V roce 2021 správce za SVJ neuplatňoval žádnou reklamaci.

3.10. Pojištění

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

3.10.2. Pojistná smlouva – nemovitost

3.10.2.1. Pojištění nemovitosti je uzavřeno pod pojistnou smlouvou číslo 7720154977 u společnosti Kooperativa pojišťovna a. s., Vienna Insurance Group. Pojistná hodnota nemovitosti činí částku ve výši 227.700.000 Kč s pojistným ve výši 28.011 Kč, které se hradí 2x v roce. Platnost smlouvy je na dobu neurčitou.

3.10.2.2. Rozsah plnění pojistné smlouvy včetně uvedených limitů a spoluúčasti:

Pojištění živelní v rozsahu „sružený živel“ „kouř“, „atmosférické srážky“		
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"
Ve smyslu pojistných podmínek se pod pojmem „sružený živel“ rozumí tato pojistná nebezpečí:		
požár a jeho průvodní jevy, výbuch, úder blesku, náraz nebo zřícení letadla, jeho části nebo nákladu, dále jen "požár"; povodeň nebo záplava, dále jen "povodeň"; vichřice nebo krupobití, dále jen "vichřice"; sesuv půdy, zřícení skal nebo zemin, sesouvání nebo zřícení lavin, zemětřesení, tíha sněhu nebo námrazy, dále jen "sesuv"; náraz dopravního prostředku nebo jeho nákladu, pád stromů nebo stožárů nebo jiných předmětů, nejsou-li součástí poškozené věci nebo nejsou-li součástí téhož souboru jako poškozená věc, dále jen "náraz"; kapalina unikající z vodovodních zařízení a medium vytékající v důsledku poruchy ze stabilních hasicích zařízení, dále jen "vodovod"; poškození nebo zničení potrubí nebo topných těles vodovodních zařízení včetně armatur, došlo-li k němu přetlakem nebo zamrznutím kapaliny v nich, poškození nebo zničení kotlů, nádrží a výměňkových stanic vytápěcích systémů, došlo-li k němu zamrznutím kapaliny v nich; "vodné a stočné" účtované za únik vody, ke kterému došlo v souvislosti s pojistnou událostí; "nepřímý úder blesku" - dočasné přepětí v elektrorozvodné nebo komunikační síti, k němuž došlo v důsledku působení blesku na toto vedení; "atmosférické srážky"; účelně vynaložené "náklady na náhradní ubytování členů domácnosti", které se nacházejí v pojištěné nemovitosti, byla-li tato postižena pojistnou událostí v důsledku působení některého z pojištěných živelních nebezpečí; "náklady na opravu nebo výměnu poškozených rozvodů vody a odpadního potrubí"; "poškození vnějšího kontaktního zateplovacího systému (zateplení fasády) ptactvem, hmyzem a hlodavci"		

Pojištění pro případ odcizení		
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
Pojištění pro riziko vandalismus		
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
Pojištění skla		
Předmět pojištění	Pojistná částka 1.riziko	Spoluúčast
Soubor vlastních a cizích skel	2.000.000 Kč	1.000 Kč pro každé jednotlivé místo pojištění
Pojištění strojů		
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
Pojištění elektronických zařízení		
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
Pojištění odpovědnosti za škodu		
Předmět pojištění	Pojistná částka	Spoluúčast
vyplyvající 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 zvláště 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

3.10.3. Škodní události

3.10.3.1. Přehled škodní událostí nahlášených v období

DATUM ŠKODY	ADRESA (MÍSTO ŠKODY)	PODROBNÝ POPIS	LIVKVIDAČNÍ ČÍSLO	VYPLACENÁ ČÁSTKA
6.7.2021	Ostravská 631	zatečené ze stoupačky	4214019893	31.734 Kč
13.7.2021	Ostravská 635	zatečené ze stoupačky	4214020021	1.982 Kč

3.10.4. Asistenční služba

3.10.4.1. Přehled provedených výjezdů havarijní služby v daném období

DATUM ZÁSAHU	ID ZÁSAHU	HLÁSILI	ADRESA HAVÁRE	HLÁŠENA ZÁVADA	FAKTURACE NAD LIMIT
02.01.2021	CZ21-1604489	Jiroušek	Ostravská 637	prasklá stoupačka TV	435 Kč
16.01.2021	CZ21-1611968	Pitáková	Ostravská 630	prasklá stoupačka TV	891 Kč
19.01.2021	CZ21-1614304	Svoboda	Ostravská 635	prasklá stoupačka TV	201 Kč
22.01.2021	CZ21-1616151	Skala	Ostravská 631	prasklá stoupačka TV	840 Kč
26.01.2021	CZ21-1617911	Šedivý	Ostravská 631	prasklá stoupačka TV	398 Kč
01.02.2021	CZ21-1621322	Soukupová	Ostravská 630	prasklá stoupačka TV	1.010 Kč
16.02.2021	CZ21-1631498	Němec	Ostravská 631	prasklá stoupačka TV	980 Kč
21.02.2021	CZ21-1634538	Burdová	Ostravská 630	prasklá stoupačka TV	1.088 Kč
10.03.2021	CZ21-1642443	Sailerová	Ostravská 632	prasklá stoupačka TV	1.348 Kč
10.03.2021	CZ21-1642686	Nováčková	Ostravská 635	prasklá stoupačka TV	364 Kč
13.03.2021	CZ21-1643701	Lámlejn	Ostravská 630	prasklá stoupačka TV	300 Kč
13.03.2021	CZ21-1643705	Charvát	Ostravská 632	prasklá stoupačka TV	364 Kč
13.03.2021	CZ21-1643723	Blažek	Ostravská 630	prasklá stoupačka TV	900 Kč
15.03.2021	CZ21-1644170	Ružičková	Ostravská 632	prasklá stoupačka TV	435 Kč
22.03.2021	CZ21-1648342	Dajčar	Ostravská 632	prasklá stoupačka TV	489 Kč
22.03.2021	CZ21-1648474	Vašková	Ostravská 631	prasklá stoupačka TV	837 Kč
23.03.2021	CZ21-1648625	Filipová	Ostravská 636	prasklá stoupačka TV	398 Kč
26.03.2021	CZ21-1650406	Dušková	Ostravská 637	prasklá stoupačka TV	435 Kč
12.04.2021	CZ21-1657333	Kinský	Ostravská 633	prasklá stoupačka TV	301 Kč
18.04.2021	CZ21-1660308	Šplíchal	Ostravská 632	prasklá stoupačka TV	1.560 Kč
24.04.2021	CZ21-1663455	Cieslarová	Ostravská 636	prasklá stoupačka u klientky v bytě	240 Kč
30.04.2021	CZ21-1666782	Křikava	Ostravská 631	prasklá stoupačka TV	490 Kč
14.05.2021	CZ21-1674477	Makal	Ostravská 631	prasklá stoupačka TV	312 Kč
21.05.2021	CZ21-1679147	Blažek	Ostravská 632	prasklá stoupačka TV	435 Kč
30.05.2021	CZ21-1683716	Jiráskovi	Ostravská 631	prasklá stoupačka TV	1.227 Kč
17.06.2021	CZ21-1697455	Brožek	Ostravská 635	prasklá stoupačka TV	1.116 Kč
21.06.2021	CZ21-1701590	Fališová	Ostravská 631	prasklá stoupačka TV	1.020 Kč
23.06.2021	CZ21-1703826	Slavík	Ostravská 635	prasklá stoupačka TV	398 Kč
23.06.2021	CZ21-1706980	Plechšmídová	Ostravská 635	prasklá stoupačka TV	2.640 Kč
08.07.2021	CZ21-1716798	Rájtárová	Ostravská 634	prasklá stoupačka TV	0 Kč
08.07.2021	CZ21-1716787	Bašta	Ostravská 630	prasklá stoupačka TV	0 Kč
08.07.2021	CZ21-1716850	Bukovská	Ostravská 637	prasklá stoupačka TV	0 Kč
08.07.2021	CZ21-1716839	Danišová	Ostravská 635	prasklá stoupačka TV	0 Kč
09.07.2021	CZ21-1717606	Fališovi	Ostravská 631	prasklá stoupačka TV	2.051 Kč
21.07.2021	CZ21-1727194	Blažek	Ostravská 636	prasklá stoupačka TV	398 Kč
21.07.2021	CZ21-1727537	Blažek	Ostravská 636	prasklá stoupačka TV	380 Kč
31.07.2021	CZ21-1735201	Plechšmídová	Ostravská 635	prasklá stoupačka TV	4.109 Kč
02.08.2021	CZ21-1736247	Pospíšil	Ostravská 630	prasklá stoupačka TV	0 Kč
11.08.2021	CZ21-1745632	Pospíšil	Ostravská 630	prasklá stoupačka TV	0 Kč
17.08.2021	CZ21-1749837	Smolková	Ostravská 631	prasklá stoupačka TV	380 Kč
24.08.2021	CZ21-1754470	Tyliš	Ostravská 632	prasklá stoupačka TV	3.366 Kč
13.09.2021	CZ21-1768769	Turkovi	Ostravská 635	prasklá stoupačka TV	2.147 Kč
16.09.2021	CZ21-1770402	Boháčová	Ostravská 637	prasklá stoupačka TV	398 Kč
17.09.2021	CZ21-1771458	Hrůzová	Ostravská 630	prasklá stoupačka TV	2.886 Kč
05.10.2021	CZ21-1781831	Dosedělová	Ostravská 635	prasklá stoupačka TV	2.137 Kč
14.10.2021	CZ21-1786884	Vaško	Ostravská 631	prasklá stoupačka TV	290 Kč
16.10.2021	CZ21-1788200	Fališová	Ostravská 631	prasklá stoupačka TV	214 Kč

3.10.5. Pojistná smlouva – odpovědnost společenství

3.10.5.1. Pojištění odpovědnosti členů orgánů společenství je uzavřeno pod pojistnou smlouvou číslo 8849004379 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.

3.10.5.2. 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 orgánu. **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 zvlášť 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.

3.11. Energie

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

Vyhodnocení ztrát za rok 2021 vychází u všech odběrů v toleranci, průměrná denní spotřeba u všech odběrných míst mírně klesla. Hlavní vodoměry jsou osazeny od roku 2016 a běží již šestým rokem.

K dispozici příloha: **(701)_2021_VODA_mimořádné_vyhodnocení_ztrát_průměrná_spotřeba**

Identifikace ODBĚRU						
Typ dodávky	Typ odběru	Evidenční č. odběru	ulice OM	č p /č o OM	Upřesnění umístění OM	Nebezpečná šachta DLE NORMY
SV + TV_VS	FAKTURAČNÍ odběr	300053913	Ostravská	630	sklep	NE
		300053915		633		
		300053916		635		
Smlouva o dodávce						
Dodavatel	ZÁSOBUJE:	Předmět dodávky	č. smlouvy	Umístění – originál SML	datum podpisu	
PVK	630, 631, 632	Vodné + Stočné srážky	30319172/4	SBD Praha, Archiv	03.02.2020	
	633, 634		30319174/4			
	635, 636, 637		3039177/4			
Provozní nastavení, zajištění odečtů						
Účinnost OD:	Systém odečtů	Korespondenční adresa	Fakturační období (měsíc odečtu)	Kontrolní odečet pracovníkem PVK	KONTAKTNÍ osoba pro fakturační odečet	Frekvence záloh:
27.11.2019	Samoodečet SVJ	SBD Praha, Střelnická	roční – prosinec	Kvartální-2,5,8,11	Jan Blažek, p. Čejna, Tel: 606 657 134,604 773 669, svj@ostravska.cz	čtvrtletně

3.11.2. TEPLA – OHŘEV – Porovnání skutečných nákladů se sjednaným množstvím odběrného místa
 Ve vašem domě evidujeme 6 odběrných míst. U odběrných míst pro dodávky tepla a ohřevu jsou příloze předloženy výsledky skutečných spotřeb v letech 2020 -2021a přehled aktuálně nastaveného sjednaného množství, které je u čtyřech odběrných míst považováno jako neoptimálně nastaveno. Informace o možnosti snížení sjednaného množství Vám šla emailem dne 30.05.2022, do dnešního dne, bez reakce.

K dispozici příloha: **(701)_TEPLO_OHŘEV_Meziroční vyhodnocení_ Návrh na změnu výkonu**

Identifikace ODBĚRU					
Dodavatel	Zdroj tepla	Provozovatel zařízení	Typ fakturace [GJ, Mw, m3]	zásobované č.p. / č. o.	ulice OM
PT, a. s.	1. CZT [FA GJ]	PT, a. s.	2.1. Dvousložkově GJ	633,634	Ostravská
				630,631,632	
				635, 636, 637	
				635,636,637	
Smlouva o dodávce					
Typ využití tepla	č.p. OM	Sjednané množství OM [GJ]	Zákaznický portál	Systém odečtů	Fakturační období
2. TV OHŘEV	633,634	387		Oprávněná osoba	měsíční
1. UT		625			
2. TV OHŘEV	630,631,632	593			
1. UT		1008			
2. TV OHŘEV	635,636,637	559			
1. UT		1012			

3.11.3. Dodávka elektřiny ve společných částech domu

3.11.3.1. Informace o nastavení odběrného místa

Ve vašem domě evidujeme 14 fakturačních elektroměrů a 3 podružné měření. Fakturační měřidla jsou nastavena v dsitubiční sazbě Do1d a D02d.. Cena za odběrné místo je 89 Kč/ měsíčně a cena za komoditní složku bez DPH se pohybuje okolo 1,92 Kč/kWh.

Identifikace ODBĚRU								
KOMODITA	TYP odběru	Dodavatel	OM Ulice	Distribuční sazba	Jistič	Počet OM	Zasílací adresa	Fakturační období
ELE	FAKTURAČNÍ odběr	PRE	Ostravská	D01d	3x20 A	3	Výbor SVJ	Roční – červen
					3x25 A	2		
					3x32 A	2		
				D02d	3x32 A	1		
					3x40 A	4		
					3x50 A	3		

3.11.4. Průkaz energetické náročnosti budovy – PENB

3.11.4.1. 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

3.12. Rozúčtování a měření v bytech

3.12.1. Přehled nastavení metodiky rozúčtování nákladů

Případnou součinnost při řešení otázek v oblasti odečtů v bytech a rozúčtování nákladů médií pro Vás zajišťují kolegové na adrese rozuctovani@sbdpraha.cz a telefonu 731 420 443.

3.12.2. Aktuální přehled smluvního nastavení rozúčtování nákladů médií

ROZÚČOVATEL					
Referent za dodavatele	[R&M] Předmět díla	SMLOUVA č.			
Radová Petra, 296337512, petra.radova@ista.cz	TEPLO, OHŘEV, SV a 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	0	100	dle VDM
TEPLO				STUDENÁ VODA	
Typ snímače UT Kolorimetr (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	100	dle VDM

3.12.3. Měřidla

V domě jsou nainstalované měřiče tepla Doprimo III radio a vodoměry (VDM) typu Domaqua m radioTV a SV.

Platnost cejchů měřidel pro vytápění pomocí indikátorů jsou 10 let a pro odběr vody 5 let. Nejbližší výměna ve Vašem domě je naplánována u indikátorů v roce 2032 a u vodoměrů v roce 2027.

V otázkách optimálního řešení měřicí techniky pro Váš dům neváhejte kontaktovat Ing. Pavla Žiláka, specialistu klientského oddělení, tel. +420 733 592 264, email: zilak@sbdpraha.cz

TEPLO							
Druh výrobku UT	STR	POČET MĚŘIDEL pro UT	Typ snímače UT Kolorimetr (4roky) Indikátor (10let)	Dodavatel UT	[OBYTY] způsob odečtu TEPLO	[OBYTY] Odečty TEPLO provádí	Platnost cejchu do: UT [MT 4 roky/ RTN 10 let]
Doprimo III radio	701	573	Indikátor (RTN)	ISTA	3. ONLINE (OMS)	Rozúčtovatel	23.5.2032
Vodoměry TUV							
STR	POČET VDM TV	Druh výrobku VDM TUV	Dodavatel VDM TV	[OBYTY] Způsob odečtu TV	[OBYTY] Odečty TV provádí	Platnost cejchu TV do: [5 let]	
701	233	Domaqua m radio	ISTA	3. ONLINE (OMS)	Rozúčtovatel	23.5.2027	
Vodoměry SV							
STR	POČET VDM SV	Druh výrobku VDM SV	Dodavatel VDM SV	[OBYTY] Způsob odečtu SV	[OBYTY] Odečty SV provádí	Platnost cejchu SV do: [5 let]	
701	234	Domaqua m radio	ISTA	3. ONLINE (OMS)	Rozúčtovatel	23.5.2027	

3.13. Ostatní

3.13.1. Činnost správce objektu je limitována součinností s výborem SVJ. Výbor SVJ většinou preferuje zajišťování většiny technických záležitostí ve vlastní kompetenci. Správce se zapojuje při řešení některých havarijních zásahů (vyvolaných většinou defekty na potrubí TUV či ÚT) v součinnosti s poskytnutou havarijní službou - Global Assistance (tel. 1220).

3.13.2. Technik správce nabízí podporu statutárnímu orgánu SVJ v zaslání doporučovaných stanovisek (z hlediska společných částí domu), které může SVJ použít, popř. upravit, a následně předat ve svém vyjádření vlastníku bytové jednotky (členovi SVJ) při rekonstrukcích bytových jednotek.

3.13.3. V některých případech byly poskytovány klientům i plánky (situační náčrty) bytových jednotek.

3.13.4. Pro SVJ byly provedeny odečty poměrových elektroměrů výměníkových stanic (PT a.s.) a byly zpracovány a předány podklady k přefakturaci nákladů na PT a.s.

Příloha č. 3 – SPRÁVNÍ ČINNOSTI

Správce průběžně reaguje na dotazy statutárního orgánu společenství. Pro společenství zajišťoval zápis do rejstříku společenství členů kontrolní komise.

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

Datum 31. 10. 2022

JUDr. Jitka Mokrá, LL.M.