

Zpráva o činnosti správce za období 2022-30.10.2023

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: Karin Alešová

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 14. 2. 2023 společenství předal účetní závěrku za rok 2022 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. Správce upozornil společenství na jeho povinnost zveřejnit účetní závěrku, po jejím schválení nejvyšším orgánem společenství, ve veřejném rejstříku.

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

1.3.1. Správce v průběhu roku 2022 i 2023 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. 2022 celkem 62 tis. Kč.

1.3.4. Zůstatek na dlouhodobé záloze (tzv. fond oprav) činil k 31. 12. 2022 celkem 6,898.578,77 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 členům společenství nové předpisy záloh s platností od 1. 5. 2023.

1.4.3. Správce zpracoval a členům společenství dne 4. 5. 2023 zaslal vyúčtování záloh za předmětný kalendářní rok.

1.4.4. Správce dne 19. 7. 2023 zaslal členům společenství přeplatky záloh za rok 2022.

1.5. Výnosy ze společných částí domu a pozemku

1.5.1. Celkové výnosy ze společných částí domu a pozemku v roce 2022 činily 33.714 Kč.

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

1.5.3. Správce členům společenství dne 20. 1. 2023 zaslal oznámení o zdanitelných příjmech za uplynulý kalendářní rok.

1.6. Finanční prostředky

1.6.1. Společenství mělo k 31. 12. 2022 na bankovních účtech uloženy finanční prostředky ve výši:

1.6.2. 70.407,35 Kč na běžném účtu č. 222313045/0300

1.6.3. 14,882.428,72 Kč na spořicímu účtu č. 239029315/0300

1.6.4. Celkem mělo společenství k 31. 12. 2023 na bankovních účtech uloženo 14,952.836,07 Kč.

1.7. Úvěry

1.7.1. Společenství uzavřelo v roce 2021 úvěrovou smlouvu 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 splatnost 15 let.

1.7.3. Výše nesplacené části jistiny činila k 31. 12. 2022 celkem 38.726 tis. Kč.

1.8. Dotace

1.8.1. Společenství neobdrželo v roce 2022 žádné dotace.

1.9. Daňové priznání k dani z příjmů právnických osob

1.9.1. Správce zpracoval a předal společenství předvyplněné daňové priznání za rok 2022.

1.9.2. Správce zaslal daňové přiznání společenství ve formě datové věty a upozornil společenství na povinnost zaslat daňové přiznání v zákonném termínu prostřednictvím datové schránky.

1.10. Přílohy

1.10.1. Porovnání výše předpisu krátkodobých záloh se skutečným čerpáním k 31. 12. 2022.

1.10.2. Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2022.

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 2022 a 2023 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**

Místopředsedkyně výboru: **Danuše Plechšmídová**

Členové výboru: **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 31.12.2022:

Objekt – jeho vnitřní společné části - se v posledních letech technicky vylepšovaly. Statutární zástupci v minulosti 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.

V roce 2022 byly realizovány zásadní prvky revitalizace a technického vylepšení objektu :

- Byla zahájena revitalizace vnější obálky budovy včetně souvisejících prvků (venkovní schodiště, střešní plášť, apod.) Tato akce byla SVJ připravena a realizována za podpory společnosti DPU REVIT (pomoc při zajišťování dotací, apod.). Realizace od jara 2022 s dokončením posledních prací na jaře 2023. Realizovala společnost NEPRO stavební a.s. Kolaudační souhlas vydán 12.4. 2023.
- Byla také realizována instalace kamerového systému CCTV do společných prostor domu (dodavatel Emil Sakař).
- Byla provedena rekonstrukce odvětrání VZT a rekonstrukce zvonků (systému DT)
- Byla realizována výměna stávajícího systému požárního odvětrání u schodišť (únikových cest), která nemají okna.
- 3.1.2022 byla také oficiálně předána provedená opětovná rekonstrukce stoupaček SV, TUV+C - firma Instala Profi s.r.o. (prováděno na konci roku 2021)

3.3. Prohlídka objektu

3.3.1. Zpráva z technické prohlídky a doporučení technika správce:

V rámci technické prohlídky domu se jeví opakovaně problémové nedodržování volných únikových cest. Na únikových cestách (chodby, schodiště, apod.) se nadále nachází spousta předmětů, které zde odkládají uživatelé bytů, a které znesnadní případný zásah HZS při požáru, či blokují evakuační únikové cesty. Navíc hořlavé předměty násobí rizika vzniku a šíření požárů. Únikové cesty musí být vždy volné, vše je třeba vyklidit. Bohužel přes každoroční upozornění technika se stav nelepší, naopak zhoršuje – je zde ukládáno stále více věcí. Technik upozorňuje SVJ na případný možný finanční postih ze strany HZS, po jejich kontrole.

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. To znamená, 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.)

Na střeše byl realizován mobilní záchytný bod, bezpečnostními předpisy vyžadovaný, pro pohyb osob, resp.práci ve výškách – na střeše (dodavatel Enviform a.s).

3.4. Revize

3.4.1. Přehled uzavřených smluv a nabídek

3.4.1.1. Společenství má uzavřeno servisní smlouvu 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. V případě požadavku je správce připraven zajistit.

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

3.4.2.1. Přehled provedených revizí a výměny měřidel v uplynulém období 2022:

- 4.7.2022 periodická roční preventivní požární kontrola – Futera - závady (předměty na únikových cestách) neodstraněny
- 4.7.2022 periodická roční kontrolní prohlídka hydranty - Futera
- 4.7.2022 periodická roční kontrolní prohlídka hasicích přístroje – Futera
- 26.5.2022 odborné zkoušky výtahů – Schindler – závady odstraněny

3.4.3. Plán revizí

3.4.3.1. Přehled plánovaných revizí a výměny měřidel v následujícím období 2023:

- 23.6.2023 periodická roční preventivní požární kontrola – Futera
- 23.6.2023 periodická roční kontrolní prohlídka hydranty - Futera
- 23.6.2023 periodická roční kontrolní prohlídka hasicích přístroje – Futera

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 domovní asistent:

SVJ má uzavřenou vlastní smlouvu se svým údržbářem Václavem Luňákem (službu DA nezajišťuje SBD Praha). Správce navrhnul 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 byly vyřešeny. V současné době není detekován jiný problém.

3.5.4. Úklidový servis – úklid provádí firma Pavel Novák

3.5.5. Odečty a rozúčtování SV, TV a tepla – sesmluvněno s firmou Ista ČR

3.5.6. Dezinfekci a deratizaci provedla firma Služby DDT Keicher

3.5.7. Odpadové hospodářství

Nastavení služby běží bezměn již několik let a je odpovídající průměrnému počtu obyvatel v domě. 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 1.1.2023			
01.05.2020	Prohlášení poplatníka	MHMP	AVE	-	429 000,00 Kč			
01.01.2023	Nadstandardní služby	AVE	AVE	-	18 625,08 Kč			
Aktuální nastavení služby								
Počet nádob [ks]:	Objem sběrné nádoby [litry]:	Četnost svozu:	počet/dveře	zámek nádoba	dny svozu	pásmo zanášky	schody	úklid volně odloženého odpadu (m)
5	1100	3x týdně	-	1	PO, ČT, SO	-	-	3m úterý

3.6. Běžné opravy

3.6.1. Přehled provedených oprav za uplynulé období:

Běžné opravy si v roce 2022 zajišťuje SVJ většinou ve své kompetenci, bez součinnosti se správcem.

3.6.2. Bylo provedeno např.:

- průběžné opravy výtahů – Schindler
- zámečnické práce, vstupní dveře, vložky – Jan Hřebec a Ondřej Bousek
- opravy STA – Jan Masojídek
- instalátérské práce – ZTI a ÚT – Josef Herrman

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 (datum, předmět, cena, termín realizace, firma).

SVJ provádí VŘ ve své kompetenci, bez součinnosti se správcem.

3.8. Plán oprav a investic včetně návrhu správce

3.8.1. Doporučení správce opravy na objektu v následujícím období:

Běžné opravy provádět v součinnosti s pravidelnou údržbou

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

- Provést výměnu vnitřních dveří v suterénu
- Zavedení systému generálního klíče

3.9. Reklamacce

3.9.1. Přehled uplatněných reklamací:

V roce 2022 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 53.312 Kč, které se hradí 2x v roce. Platnost smlouvy je na dobu neurčitou.

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

Pojištění živelů 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
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

3.10.3. Asistenční služba

3.10.3.1. Přehled provedených výjezdů havarijní služby v daném období

DATUM ZÁSAHU	ID ZÁSAHU	OSOBA HLÁŠÍCÍ HAVÁRII	ADRESA HAVÁRE	HLÁŠENA ZÁVADA	FAKTURACE NAD LIMIT
18.03.2022	CZ22-1886968	Krejčíková	Ostravská 637	v suterénu teče voda	0 Kč
25.08.2023	CZ23-2275634	Michálek	Ostravská 634	prasklá stoupačka TV	660 Kč

3.10.4. Pojistná smlouva – odpovědnost společenství

3.10.4.1. Pojištění odpovědnosti členů orgánů společenství je uzavřeno pod pojistnou smlouvou číslo 8849006107 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.

3.10.4.2. 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 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.

3.11. Energie

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

Průměrná denní spotřeba u všech odběrných míst mírně je proměnlivá. Hlavní vodoměry jsou osazeny od roku 2022 a běží již prvním 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 v příloze předloženy výsledky skutečných spotřeb v letech 2020 -2022 a přehled aktuálně nastaveného sjednaného množství. Pro rok 2024 došlo k optimalizaci sjednaného množství u 6 odběrných míst. Jednotková cena za vytápění se pohybuje něco málo přes 1000 Kč/GJ s DPH. Výsledná jednotková cena za teplou vodu se pohybuje okolo 200 Kč/m³ s DPH.

K dispozici příloha: **(701)_2022_TEPLA_TEPLÁ_VODA_Meziroční předpoklad nákladů**

Identifikace ODBĚRU					
Dodavatel	Zdroj tepla	Provozovatel zařízení	Typ fakturace [GJ, Mw, m ³]	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	System 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 D01d a D02d. Cena za odběrné místo je 109 Kč/ měsíčně a cena za komoditní složku bez DPH je na vládním stropu do konce roku 2023 a činí 5 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.			
SBD Praha	TEPLO, OHŘEV, SV a TV				
VDM TUV					
OHŘEV TUV			VODA pro OHŘEV		
OHŘEV POMĚR ZS/SS pro OHŘEV	OHŘEV ZS podle m ²	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 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 indikátoru	100	dle VDM

3.12.3. Měřidla

V domě jsou nainstalované indikátory tepla Doprimo III radio a vodoměry (VDM) typu Domaqua m radio TV a SV. Platnost cejchů měřičů tepla činí 10 let a vodoměrů 5 let. Nejbližší výměna indikátorů je naplánovaná v roce 2032 a nejbližší výměna vodoměrů v roce 2027. V otázkách optimálního řešení měřicí techniky pro Váš dům neváhejte kontaktovat Ing.Pavla Žiláka, specialistu clientského odd.,tel.+420 733 592 264, email: zakazky@sbdpraha.cz

TEPLO							
Druh výrobku UT	STŘ	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]
Doprimo 3	701	573	Indikátor (RTN)	ISTA	3. ONLINE (OMS)	Rozúčtovatel	23.05.2032
Vodoměry TUV							
STŘ	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	ISTA	3. ONLINE (OMS)	Rozúčtovatel	23.05.2027	
Vodoměry SV							
STŘ	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	ISTA	3. ONLINE (OMS)	Rozúčtovatel	23.05.2027	

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 v součinnosti s poskytnutou havarijní službou - Global Assistance (tel. 1220).

3.13.2. Technik správce nabízí podporu statutárnímu orgánu SVJ v zaslání obecných doporučených 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 výměníkůvých stanic (PT a.s.) a byly zpracovány a předány podklady k přefakturaci nákladů na PT a.s.

Příloha č. 3 – SPRÁVNÍ ČINNOSTI

1. Počet konzultací

- 1.1. Správce poskytl společenství 3 písemné konzultace.

2. Počet posuzovaných dokumentů

- 2.1. Správce neposoudil pro společenství žádný dokument.
(Při nulovém počtu je častým vysvětlením skutečnost, že informace z tohoto úseku SBD Praha slouží jako podpůrné k výstupům kolegům z ostatních úseků)

3. Využití aplikace eDomovník

- 3.1. Společenství nevyužívá pro informování svých členů webové aplikace eDomovník.

4. Kontrola seznamu vlastníků

- 4.1. Správce pro společenství zkontroloval aktuálnost údajů v seznamu členů oproti údajům v katastru nemovitostí.

5. Právní zastoupení

- 5.1. Společenství nepožadovalo po správci zajištění právního zastoupení.

Datum 16.10.2023
(vyhotovení zprávy)