



Společně to zvládneme

První letošní číslo našeho zpravodaje Krok jsme se rozhodli vydat pouze v elektronické podobě. Musíme respektovat opatření související s koronavirem COVID-19, a chránit tak bezpečnost všech, kdo se podílí na jeho výrobě a distribuci. A také bezpečnost našich čtenářů a jejich rodin. I přesto jsme se snažili připravit pro vás číslo, kde se dočtete řadu zajímavostí. Přejeme vám pevně zdraví, klid a rozvahu, abyste v pořádku překlenuli toto nepříznivé období. Společně to zvládneme!

První číslo zpravodaje Krok

Letošní první číslo našeho zpravodaje Krok si dalo trochu načas. To ale nemá vliv na jeho kvalitu. Doufáme, že pro vás opět máme řadu zajímavých informací. Přečtete si například, jaká opatření provedlo Stavební bytové družstvo POKROK v souvislosti s COVID-19, jak v České republice roste obliba družstevního bydlení, jaké jsou novinky v oblasti EET, kdo jsou skuteční vlastníci nebo jaké služby nabízí provozně-technický úsek. Podíváte se také, jak dopadla rekonstrukce Obvodní bytové správy 3 na pražském Barrandově. A samozřejmě nezapomeneme ani na tradiční článek o státních podpůrných programech.

Společenská odpovědnost pokračuje

V současné době má každý starostí až nad hlavu. Ať jde o zdravotníky, prodavačky, pošťáky, policisty, živnostníky, velké i malé firmy, rodiny, osamělé osoby, ale i bytová družstva a společenství vlastníků jednotek. Zkrátka – opravdu máme co řešit.

Přesto je důležité věnovat se i v této době činnostem, které byly před příchodem nového koronaviru běžnou součástí našich životů. Jde o společenskou odpovědnost. Je pravda, že řada společností má co dělat, aby zažehkala existenční potíže. Některé to možná nakonec ani nezvládnou. Jsou ale jiné, které si udržují svou stabilitu a pokračují v pomoci tam, kde je to nejvíce zapotřebí. Vědí, že někde jsou lidé, kteří je potřebují.

Stavební bytové družstvo POKROK i nyní potvrzuje svou ekonomickou stabilitu, a tak může věnovat finanční prostředky nejen na opatření k zajištění bezpečnosti v souvislosti s COVID-19, na zajištění chodu celého družstva a svěřených objektů, na obvyklé nutné investice, opravy a údržbu, ale i na rekonstrukce svých objektů nebo na pomoc potřebným. Pokračuje tak v programu, který si nastavilo v oblasti společenské odpovědnosti. Stále je komu pomáhat.

Obsah

SBD POKROK se přizpůsobilo podmínkám nouzového stavu a provedlo opatření na ochranu před novým koronavirem	2
Družstevní bydlení se na českém trhu konečně prosazuje	3
Pokračujeme v rekonstrukci obvodních bytových správ	4
SBD POKROK nabízí služby svým klientům	5
Posílili jsme naši společenskou odpovědnost	6
Evidence skutečných majitelů – SVJ musí splnit povinnost do 1. 1. 2021	6
Češi mají o program Nová zelená úsporám zájem	8–9
Jak je to s evidencí tržeb v bytových družstvech a SVJ?	12

Jsmo hrdiny nového filmu

Před několika týdny, když jsme se členy představenstva na redakční radě projednávali obsah nového čísla zpravodaje Krok, ani ve snu by mě nenapadlo, čemu budeme muset v době jeho vydání čelit. Koronavirus zasáhl do našich životů opravdu razantně.

Je pravda, že lidstvo v minulosti prošlo mnoha epidemiemi a pandemiemi. Pokaždé byly ztráty na životech, zdraví i ekonomice citelné. Jak jsme ale zároveň se stupněm civilizace získávali stále lepší a modernější léky, lékařské přístroje a zařízení a jak stoupala úroveň péče o naše zdraví, vnímali jsme nebezpečí nových virů jako málo pravděpodobné. S klídem jsme se dívali na katastrofické filmy, kde se smrtelně nebezpečné viry proháněly po obrazovce a měnily osudy hlavních hrdinů. A najednou jsme to my, kdo jsme hrdiny takového „filmu“.

COVID-19 nám ukázal, jak málo jsme na něco takového připraveni a jak velmi dokážeme držet při sobě. To druhé je dobrá zpráva. I u nás v družstvu jsme provedli opatření, aby dopady na naše objekty a členy byly minimální, resp. žádné. A budeme v nich pokračovat tak, abychom udrželi dlouhodobou stabilitu SBD POKROK.

*Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva SBD POKROK*

SBD POKROK se přizpůsobilo podmínkám nouzového stavu a provedlo opatření na ochranu před novým koronavirem

Nový koronavirus, který dostal název COVID-19, není třeba nikomu zvlášť představovat. Je slavnější než filmové hvězdy, protože se o něm píše a mluví úplně všude, bez nadsázky po celém světě. S čím vás ale chceme seznámit, to jsou opatření, která provedlo Stavební bytové družstvo POKROK. Chrání jimi nejen své zaměstnance, ale i klienty, dodavatele, odběratele... Zkrátka všechny, se kterými spolupracuje.

Nejdříve ze všeho je ale třeba říct, že provoz SBD POKROK není navzdory všemu přerušeno. Probíhají výběrová řízení a veškeré naplánované opravy, připravuje se vyúčtování za rok 2019 – vše běží podle plánů a uzavřených smluv. Jen je omezena komunikace, kdy by zaměstnanci družstva přicházeli do přímého kontaktu s klienty.

Zrušení úředních hodin

Prvním opatřením, které vyšlo z podmínek nouzového stavu vyhlášeného v České republice, je od 16. března zrušení úředních hodin na všech pracovištích družstva,

včetně obvodních bytových správ, a to až do odvolání. Pracovníci SBD POKROK od tohoto data komunikují s klienty výhradně elektronicky, písemně nebo telefonicky. Pokud by měl někdo z klientů družstvu předat neodkladnou písemnost, může ji vhodit do schránky umístěné u hlavního vchodu do sídla SBD POKROK na adrese: Kollárova 157/18, Praha 8.

Posílejte raději e-maily

Nikdo nepočítal s tím, že nouzový stav bude trvat tak dlouho, že opatření nařízená vládou natolik omezí běžný chod každé společnosti a do života lidí vnesou nečekané komplikace. Všechny s vámi řeší pracovníci SBD POKROK, telefonní linky jsou proto stále obsazené. Posílejte jim raději e-maily, na každý dostanete odpověď. Kontaktní telefony a e-mailové adresy zaměstnanců družstva najdete na webu družstva na adrese: <https://www.pokrok.cz/>.

Potřebujete antivirové čištění ve vašem bytovém objektu?

SBD POKROK nabídlo všem objektům, které má ve správě, možnost dezinfekce vchodů a společných

prostor. Celá řada z nich nabídky využila, aby se tak postarala o své nájemníky a jejich rodiny.

Dezinfekce a ochranná opatření pro zaměstnance

Jakmile byly uzavřeny prostory kanceláří a pracovišť pro veřejnost, uskutečnilo se v nich ionizační čištění, které likviduje viry a bakterie. Při úklidu se používají účinné dezinfekční prostředky, zaměstnanci byli vybaveni dezinfekčními gely. Každý dostal několik látkových roušek, aby mohl chránit sebe a své okolí. Pracovníci družstva dostali také doporučení, aby využívali raději osobní dopravu – v současné době, kdy jsou v Praze zrušeny modré zóny, je snazší zaparkovat. Zaměstnanci totiž stále chodí do práce, aby plnili své pracovní povinnosti a pomohli klientům s řešením jejich dotazů a neočekávaných situací.

Kdy se SBD POKROK vrátí k běžnému provozu?

Jednoduše tehdy, až budou zprovozněny všechny úřady státní správy a samosprávy v České republice, tak jak to vyplývá z nařízení vlády.

MINISTERSTVO ZDRAVOTNICTVÍ
ČESKÉ REPUBLIKY

NEJČASTĚJI SE NÁS PTÁTE NAKUPOVÁNÍ V DOBĚ KORONAVIRU

MŮŽU SI V OBCHODĚ VYZKOUŠET OBLEČENÍ?

SE ZKOUŠENÍM OBLEČENÍ MUSÍME JEŠTĚ CHVÍLI POČKAT. PŘI OBLEKÁNÍ PŘETAHUJEME OBLEČENÍ PŘES HLAVU, TÍM MOHOU NA LÁTKE UPLÍVAT KAPENKY A PŘENÁŠET SE NA DALŠÍ ZÁKAZNÍKY. A POZOR, ZKOUŠENÍ NENÍ MOŽNÉ ANI V HYPERMARKETECH!

MŮŽU SI V OBCHODĚ VYZKOUŠET BOTY?

ANO, MŮŽETE! PŘED ZKOUŠENÍM SI ALE VŽDYCKY VYDEZINFIKUJTE RUCE A BOTY ZKOUŠEJTE JENOM V PONOŽKÁCH. DEZINFEKCI NA MÍSTĚ ZAJISTÍ PROVOZOVATEL PRODEJNY.

MŮŽU SI V OBCHODĚ PROLISTOVAT KNIHU?

ANO, MŮŽETE! ALE JE POTŘEBA SI U VSTUPU DO PRODEJNY VYDEZINFIKOVAT RUCE. DEZINFEKCI NA MÍSTĚ ZAJISTÍ PROVOZOVATEL PRODEJNY.

Informace naleznete také na koronavirus.mzcr.cz

Zdroj: Ministerstvo zdravotnictví. Aktuální situaci popisuje přehled Ministerstva zdravotnictví ČR na svém webu na adrese: <https://koronavirus.mzcr.cz/uvolnovani-opatreni/>.

MINISTERSTVO ZDRAVOTNICTVÍ
ČESKÉ REPUBLIKY

27. 4. 2020 POVOLUJE SE

POKUD NEDOJDE KE ZHORŠENÍ EPIDEMIOLOGICKÉ SITUACE

Provozovny do 2 500 m²
včetně turistických informačních center
• pokud nejsou v nákupních centrech nad 5 000 m²
• netýká se provozů, které budou otevřeny v dalších etapách

Bohoslužby
do 15 osob (účinné již od 24. 4.)
• za přesně definovaných podmínek

Fitness centra
bez využití zázemí
• posilovny a fitness centra bez využití spich a láten

Zoologické zahrady
pouze venkovní prostory
• platí také pro botanické a dendrologické zahrady

Vysoké školy
individuální konzultace do 5 osob
• platí pro všechny ročníky VŠ

Spolková činnost
do 10 osob (účinné již od 24. 4.)
• zasedání orgánů spolků nebo jiného spolkového setkání

Autoškoly

Knihovny

Povoleno nepatří pro:
• provozovny, které se nacházejí v nákupních centrech nad 5 000 m², pokud nedisponují samostatným vchodem z venkovních prostor;
• provozovny, kde dochází ke kontaktu poskytovatele služby s povrchem těla zákazníka, holičství, kadernictví, pedikúry, manikúry, solária, laserové, masáže, regenerační nebo rekondiční služby, provozování živnosti, při níž je porušována integrita kůže;
• kavárny, lahůdkářství, vinoteky, zvěřotky a výjimkou prodeje bez konzumace v prostorné a prodeje s konzumací přes výdejní okénko;
• restaurace, hospody, bufety s výjimkou prodeje přes výdejní okénko;
• školní jídelny s výjimkou výjeje přes výdejové okénko mimo provozovnu, zaměstnanecké stravování s výdejem jídla pro veřejnost

Hygienické doporučení pro jednotlivé provozy naleznete na koronavirus.mzcr.cz

Družstevní bydlení se na českém trhu konečně prosazuje

Dlouhá desetiletí jsme bydleli v městských bytech na panelákových sídlištích nebo v činžákách, málokdo dosáhl na vlastní bydlení. Část obyvatel Prahy si ale pořídila družstevní byt. A nebylo jich tak málo. Jak je to s družstevním bydlením dnes? Zaniká, nebo naopak nabírá dech?

V éře socialismu se družstevní domy přece jen trochu odlišovaly – bývaly upravenější a v lepším stavu. Bylo to tím, že se o ně majitelé lépe starali. Každý přece o majetek víc pečuje, když je jeho. I tak ale na družstva doléhala obecná lhostejnost veřejnosti vůči tomu, jak vypadá dům, ve kterém bydlí, a k jeho okolí. Družstva navíc měla punc pozůstatku kapitalismu, a tak byli členové družstev vždycky malinko podezřelí.

Doba se ale přehoupla a přinesla nové možnosti ve všech oblastech našeho života, včetně bydlení. Ukázalo se, že trh hladoví po nových bytech, které by si lidé chtěli kupovat do svého vlastnictví. A kde je poptávka, je i nabídka. Jako houby po dešti začaly vznikat developerské společnosti, které trh zásobovaly stále novými projekty. Protože byl ale trh s nemovitostmi dlouhodobě podceňovaný, bytů bylo stále málo. Díky tomu stoupaly jejich ceny, až se vyšroubovaly do takových hodnot, že už na ně běžný člověk nestačil.

Politici najednou objevili jinou možnost, jak uspokojit poptávku veřejnosti po bytech – družstevní bydlení. Prezentovali ho jako novinku, která se objevila, přitom tento typ bydlení u nás existoval už dávno. Bytová družstva na výhodné pořízení bytu upozorňovala už dlouho, paradoxně si jich ale do té doby politici nevšíмали, protože je považovali za pozůstatky socialismu. „Měli jsme velká očekávání, když politici na státní i regionální úrovni mluvili o spolupráci s bytovými družstvy,“ říká předseda Stavebního bytového družstva POKROK Oldřich Sova. „Opravdu jsme tomu věřili. Spolupráce se začala

slibně rozvíjet, ale prakticky se nestalo vůbec nic. Do toho ještě zasáhla situace s novým koronavirem – obávám se, že teď na podporu družstevního bydlení nebudou vhodné podmínky,“ doplňuje.

Vypadalo to, že bytová družstva mají přeci jen dveře otevřenější. Politici vymýšleli možnosti, jak skloubit příležitosti družstev a měst do společných projektů. „Z pozice provozně-technického náměstka mi družstevní vlastnictví a výstavba družstevních bytů přijde smysluplná a je to určitě zajímavá alternativa k osobnímu vlastnictví bytových jednotek,“ komentuje situaci na českém trhu nemovitostí Daniel Novák, provozně-technický náměstek Stavebního bytového družstva POKROK. „Lidem, kteří nás osloví, a zájemcům o družstevní bydlení musíme ale nejdříve vysvětlit odlišnosti od vlastnictví osobního. Největší výhodou z mého pohledu je absence dlouhých jednání a vyřizování hypotečních úvěrů na požítovanou jednotku.“ Podle Daniela Nováka bylo v minulých měsících po zprůsvětnění pravidel nařízených Českou národní bankou velmi problematické splnit všechny podmínky. „Právě v této době dramaticky vzrostl počet vážných zájemců o připravované jednotky v naší družstevní výstavbě,“ říká. „Během několika posledních týdnů se však situace značně zkomplikovala ve všech směrech, a sám jsem velmi zvědavý, jaké dopady bude mít výpadek ekonomiky na již připravené projekty naší družstevní výstavby. Ať jde o termíny zhotovení nebo ceny. Jakmile získáme pozitivní zprávy, budeme v přípravách na realizaci projektů pokračovat a velmi rádi našim členům nabídneme nové kvalitní bydlení.“

A co na to říkají sami družstevníci? „Původně jsme s manželem o družstevním bydlení nic nevěděli. Pak nás známí upozornili na tuto možnost, a tak jsme se o ni začali zajímat,“ říká obyvatelka jednoho z bytů v Chudenické ulici, kde stojí projekt Stavebního bytového družstva POKROK. Na její přání neuvádíme její jméno, říkáme jí třeba Jana. „Vstoupili jsme do družstva, půjčili jsme si od rodi-

čů na první splátku a teď máme kde bydlet. Přišlo to v hodině dvanácté, protože brzy po nastěhování se nám narodila naše dcera,“ doplňuje. Možnost družstevního bydlení určitě doporučuje.

Takový model, který popsala Jana, bychom mohli opakovat v mnoha variantách – vždycky z něho nakonec vyplyne, že finanční dostupnost družstevního bytu je velkou výhodou. Na svůj byt tak dosáhne i ti, kdo by měli jinak potíže se získáním úvěru. „Poptávka po zajímavém bydlení je v Praze velká a stále narůstá,“ uvádí Kateřina Bednářová, ekonomická náměstkyně Stavebního bytového družstva POKROK. „Jedním z ekonomických důsledků současné pandemie bude podle mého názoru pokles cen nemovitostí, zejména developerských projektů, i nájmu v těchto objektech – situace na trhu nemovitostí už byla neudržitelná. Zájem o družstevní bydlení ale zůstane se všemi jeho výhodami, které nabízí. A to je určitě prostor pro spolupráci stavebních bytových družstev a místní politické reprezentace, která v posledních volbách slibovala podporu družstevní výstavby,“ doplňuje.

Česká národní banka přišla s ohledem na nezvyklou ekonomickou situaci s dvojnásobným snížením úrokových sazeb a uvolněním hodnocení bonity žadatelů o úvěr. Jednotlivé banky zatím vyčkávají, jak se vše bude vyvíjet dál. Pravděpodobně stoupne nezaměstnanost, komplikací je i vládní návrh na možnost odložení splátek, které banky a poskytovatelé úvěrů musí schválit jen na základě podané žádosti. Teprve po uvolnění všech opatření se ukáže, kterým směrem půjde další vývoj.

„Stavební bytové družstvo POKROK od roku 1989 postavilo několik bytových domů pro své členy. Má připraveny další projekty, na kterých právě pracuje. Situace kolem nového koronaviru je zdržela, ale stále platí a jejich přípravy pokračují,“ uzavírá diskusi na téma družstevní výstavby Stavebního bytového družstva Daniel Novák.



Pokračujeme v rekonstrukci obvodních bytových správ

V dnešním čísle zpravodaje Krok vám přinášíme fotografie z rekonstruované Obvodní bytové správy 3, která sídlí na pražském Barrandově, v ulici Pražského 606. Už dlouho si zasloužila modernizaci, původní vybavení totiž pocházelo z roku 1985. A za tak dlouhou dobu se opravdu opotřebovalo. „Trojka“ tak byla poslední ze všech obvodních bytových správ Stavebního bytového družstva POKROK, které prošly rekonstrukcí.

A co všechno se změnilo? Během letních měsíců loňského roku došlo k výměně koupelnového jádra a elektrorozvodů a k úpravě povrchů včetně podlah. Do hotového prostoru přišel ještě nový kancelářský nábytek, který byl vybrán podle skutečných potřeb OBS – tedy aby měl dostatek úložných prostor, kam se musí vejít velké množství dokladů a dokumentů.

Klienti a pracovníci Obvodní bytové správy 3 jsou s výsledkem spokojeni – kromě zlepšení pracovního prostředí se podařilo zkvalitnit také jednání se zástupci spravovaných objektů.



SBD POKROK nabízí služby svým klientům

Každé SVJ a bytové družstvo ví, že o bytové objekty se musí pravidelně starat. Nečinnost je totiž příliš drahá. K údržbě a opravám nakonec stejně dojde, bez průběžné péče by ale byly mnohem dražší. A tak není od věci připomenout, které služby nabízí Stavební bytové družstvo POKROK svým klientům.

„S ohledem na vývoj nových technologií a postupů a s ohledem na požadavky našich klientů na správu jejich objektů stále hledáme nové možnosti, jak vylepšit a zkvalitnit bydlení převážně v panelových domech,“ říká Daniel Novák, provozně-technický náměstek družstva. „Panelové domy tvoří převážnou část portfolia objektů, které máme ve správě. Kromě standardních činností od údržby objektů po celkovou revitalizaci klientům nabízíme například následující služby.“

Jde zejména o:

- dezinfekci společných částí objektů – vstupních prostorů, schodišť, výtahů, chodeb nebo sklepních prostorů,
- testování a následné čištění vodovodních rozvodů teplé vody od kolonií Legionelly a čištění otopných sestav od usazenin,
- čištění podtlakové vzduchotechniky včetně rekonstrukce a výměny ventilátorových motorů,
- projektování a realizaci rozšíření balkonů a lodžii,
- zasklení balkonů, lodžii a teras,
- projektování zelených střech a systémů na využití dešťové vody,
- opravy dešťosvodů šetrnou metodou bez nutnosti bouracích prací,
- návrh a instalaci bezpečnostního zádržného systému na střechy budov,
- čištění fasád od mechů a řas, obnovu barevnosti a opravy fasádních ploch,
- rekonstrukci sklepních prostor a výrobu nových bezpečných sklepních kójí,
- zabezpečení objektu: bezpečnostní vstupní dveře do objektu a sklepních prostor, čipový a kamerový systém do všech částí objektu,
- energetický posudek nebo audit objektu, návrh a realizaci alternativních zdrojů tepla a energie (kotelny, solární systémy, tepelná čerpadla), termovizní snímkování budov,
- vyřízení všech odpovídajících dotací vypsanych státem a městem na uvedené rekonstrukce.

Pokud by vás nabídka SBD POKROK zaujala, neváhejte se se svými dotazy a požadavky obrátit přímo na provozně-technický úsek družstva, nebo na jednotlivé obvodní bytové správy. Kontakty najdete na webových stránkách na adrese:

<https://www.pokrok.cz/kontakty-sprava-druzstva> nebo <https://www.pokrok.cz/kontakty-obvodni-bytove-spravy>.

Stavební bytové družstvo POKROK přijme do svého týmu ÚČETNÍ

Požadujeme:

- ekonomické vzdělání,
- pečlivost,
- samostatnost,
- proklientský přístup.

Znalost účetnictví SVJ a bytových družstev výhodou.

Nabízíme:

- práci na plný úvazek,
- firemní benefity,
- práci v příjemném kolektivu.

Místo výkonu práce Praha 8 – Karlín.

Kontakt pro zaslání životopisu a informace:

Jana Konvalinová – vedoucí oddělení mezd a personalistiky

E-mail: konvalinovaj@pokrok.cz

Evidence skutečných majitelů – SVJ musí splnit povinnost do 1. 1. 2021

Určitě jste zaznamenali zavedení další povinnosti pro právnické osoby, a to zapsání údajů o skutečných majitelích (dále jen evidence skutečných majitelů). Jde o informační systém veřejné správy, do kterého se zapisují zákonem vymezené údaje o skutečných majitelích právnických osob a svěřenských fondů. Evidence je zřízena podle rejstříkového zákona (§ 118b a násl. zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, v platném znění), ačkoli nejde o veřejný rejstřík (tzn. údaje v evidenci nejsou veřejně přístupné). Přístup k údajům v evidenci budou mít zejména soudy, orgány činné v trestním řízení, zpravodajské služby, správci daně apod.

Koho se týká evidence skutečných majitelů?

Do evidence skutečných majitelů se zapisují údaje o skutečných majitelích právnických osob zapsaných do jednoho z veřejných rejstříků podle rejstříkového zákona (obchodního, nadačního, společenství vlastníků jednotek, spolků, ústavů a obecně prospěšných společností) a svěřenských fondů zapsaných do evidence svěřenských fondů.

Kdo je považován za skutečného majitele?

Za skutečného majitele je považována fyzická osoba, která má fakticky nebo právně možnost vykonávat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv v právnické osobě nebo ve svěřenském fondu.

V případě obchodních korporací, spolků, obecně prospěšných společností a společenství vlastníků

jednotek se má za to, že jejich skutečným majitelem je fyzická osoba, která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě disponuje více než 25 % hlasovacích práv (případně takovou osobu ovládá), větším než 25% podílem na základním kapitálu či jí náleží alespoň 25 % zisku nebo rozdělovaných prostředků. Není-li taková osoba, považuje se za skutečného majitele fyzická osoba, která je členem statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu.

V případě společenství vlastníků jednotek a bytových družstev se zapisují do evidence skutečných majitelů členové statutárního orgánu.

Jaké údaje se zapisují?

Do evidence skutečných majitelů se zapisuje jméno a adresa místa pobytu (případně bydliště), datum narození a rodné číslo, státní příslušnost a dále údaj o podílu na hlasovacích právech, zakládá-li se postavení skutečného majitele na přímé účasti v právnické osobě, podílu na rozdělovaných prostředcích, zakládá-li se postavení skutečného majitele na tom, že je jejich příjemcem, anebo jiné skutečnosti, je-li postavení skutečného majitele založeno jinak.

Jak a do kdy je třeba návrh podat?

Návrh na zápis nebo změnu údajů o skutečném majiteli se podává na tzv. inteligentním formuláři. Je k němu třeba připojit listiny, z nichž zapisované údaje vyplývají. Návrh na zápis se podává k příslušnému

rejstříkovému soudu, kterým je krajský soud podle sídla právnické osoby či svěřenského fondu, jehož se zápis týká. V případě Prahy jde o Městský soud v Praze.

Návrh na zápis je spojen s uhrazením soudního poplatku ve výši 1 000 Kč. Právnické osoby, které se nezapisují do obchodního rejstříku (tzn. společenství vlastníků jednotek), a svěřenské fondy jsou od tohoto poplatku osvobozeny. SVJ jsou tedy od tohoto soudního poplatku osvobozena.

Pro právnické osoby zapsané do obchodního rejstříku před začátkem roku 2018 byla stanovena lhůta pro zápis skutečného majitele do 1. ledna 2019. Právnické osoby zapsané do ostatních veřejných rejstříků (včetně svěřenských fondů zapsaných do evidence svěřenských fondů) před začátkem roku 2018 mají povinnost zapsat svého skutečného majitele do 1. ledna 2021. Společenství vlastníků jednotek by tedy mělo zapsat údaje o skutečných majitelích ve lhůtě do 1. 1. 2021.

V případě, že budete chtít se zápisem skutečných majitelů pomoci, obraťte se na nás, rádi vám se splněním této povinnosti pomůžeme (e-mail: pravni@pokrok.cz).

*JUDr. Bc. Jitka Vepřková Zábajová
místopředsedkyně představenstva*

SBD POKROK posílilo svou společenskou odpovědnost

Vedle správy bytů, garáží a nebytových prostor se snažíme pomáhat těm, kdo to potřebují. Začátkem roku 2019 jsme objednáni reklamní plochy na sociálním autě přispěli na zakoupení automobilu pro Dětský domov v Klánovicích. Jde o dětský domov rodinného typu, kde jsou umístěny děti od tří do osmnácti let.

Jedná se již o čtvrté vozidlo, na jehož zakoupení jsme reklamou SBD POKROK přispěli. První automobil Dacia Dokker slouží od konce roku 2014 Nemocnici Milosrdných sester sv. Karla Boromejského. V roce 2015 to byla Dacia Dokker pro Dům seniorů Michle a v roce 2017 automobil Dacia Dokker pro Diakonii ČCE – středisko Praha. Zmíněný čtvrtý automobil, opět Dacia Dokker, převzal Dětský domov a školní jídelna Praha 9 – Klánovice 3. prosince loňského roku. Od té doby může zařízení poskytovat služby svým klientům zase o kousek rychleji a s větším komfortem.

Předchozí příspěvky SBD POKROK do sociální oblasti potřebným byly směřovány převážně do organizací pečujících o seniory a nemocné osoby. V roce 2019 jsme přispěli do zařízení pečujícího o malé děti a mladistvé.

*JUDr. Bc. Jitka Vepřková Zábajová
místopředsedkyně představenstva*



Foto: Kompakt

Prostudujte si novelu občanského zákoníku



Od 1. 7. 2020 nabude účinnosti zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Tato novela přináší především mnohá zjednodušení a konkretizaci některých pravidel v oblasti bytového spoluvlastnictví a nájmu bytu. S nejvýznamnějšími z nich se vás budu snažit seznámit.

Zrušení předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu na nemovité věci
Zákonodárce se novelou vrátil k původní formulaci ustanovení §§ 1124 a 1125 občanského zákoníku a až na výjimky zrušil předkupní právo spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu na nemovité věci, což má pozitivní dopad především na prodej garážových stání umístěných v nebytové jednotce. Napříště již spoluvlastníci nebytové jednotky, která je tvořena garážovými stáními, nebudou mít předkupní právo k podílu na této nebytové jednotce (resp. garážovém stání) jiného vlastníka jednotky, bude-li chtít tento vlastník svůj podíl prodat.

Změna prohlášení vlastníka bude napříště výrazně jednodušší

Pro změnu prohlášení se podle novely vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a písemný souhlas každého vlastníka jednotky, kterého se změna prohlášení dotkne. V některých případech, například v případě změny společných částí, při které se nemění velikost podílu jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech (nejde-li o společné části ve výlučném užívání vlastníka jednotky), při změně účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, při změně pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí domu, jsou-li určeny v prohlášení vlastníka, postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

Zavedení oznamovací povinnosti vlastníka jednotky hlásit SVJ stavební úpravy v jednotce a další skutečnosti

Novelou se dále mění úprava některých práv a povinností vlastníka jednotky, a to zejména ve vztahu k možnostem oprav a údržby uvnitř svého bytu a spo-

lečných částí, které má ve výlučném užívání. Vlastník jednotky bude muset předem oznámit osobě odpovědné za správu domu a pozemku (tzn. vůči SVJ) stavební úpravu uvnitř svého bytu. Zároveň bude povinen po předchozím vyzvání umožnit přístup do bytu za účelem kontroly, zda stavební úpravy uvnitř bytu neohrožují, nepoškozují či nemění společné části domu. Oznamovací povinnost bude mít vlastník rovněž v případě podnikání či jiné činnosti v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou (např. poskytování ubytování v bytě prostřednictvím Airbnb).

Zpřesnění úpravy přechodu dluhů v případě prodeje jednotky

Zásadní změnou je úprava přechodu dluhů v případě převodu jednotky a vyjasnění otázky, které dluhy a v jaké výši přecházejí s převodem jednotky na nového vlastníka. Toto pravidlo se bude nově vztahovat také na platby záloh na služby spojené s užíváním bytu. Potvrzení o dlužích či bezdlužnosti vydá nabyvateli se souhlasem převodce osoba odpovědná za správu domu.

Zjednodušení tzv. nuceného prodeje jednotky vlastníka, který neplní své povinnosti

Zjednodušuje se proces tzv. nuceného prodeje jednotky vlastníka, který neplní své povinnosti a závažným způsobem tak zasahuje do práv ostatních vlastníků jednotek. Tento institut se v současné době kvůli své složité úpravě v praxi téměř nevyužívá.

Soud bude moci nařídít prodej jednotky na návrh osoby odpovědné za správu domu a pozemku (tzn. SVJ), pokud vlastník jednotky i navzdory písemné výstraze osoby odpovědné za správu domu a pozemku porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva výkonu práv ostatních vlastníků jednotek. K nápravě je vlastníkovi jednotky poskytnuta přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. S podáním návrhu na nucený prodej jednotky musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek.

Zpřesňují se pravidla pro založení společenství vlastníků a zavádí se možnost založení společenství vlastníků jediným vlastníkem

Dochází k zpřesnění pravidel pro založení společenství vlastníků. Požadavek veřejné listiny zůstává ponechán při založení společenství vlastníků, výslovně se však stanoví, že při změně stanov již není forma veřejné listiny nutná. Dále je nově zavedena možnost založení společenství vlastníků i jediným vlastníkem.

Zavedení možnosti konání tzn. náhradního shromáždění a upřesnění pravidel pro rozhodování mimo zasedání (tzv. per rollam)

Novela zavádí možnost konání tzv. náhradního shromáždění v případě, že svolané shromáždění nebude usnášeníschopné. Možnost konání náhradního shromáždění však musí být zakotvena ve stanovách SVJ. Náhradní shromáždění je pak usnášeníschopné za účasti 40 % všech vlastníků.

Novela občanského zákoníku se dotkla i zákona o obchodních korporacích

Přijatý zákon č. 163/2020 Sb. také mění některá ustanovení zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Dochází nově k možnosti založení družstva bez ustanovující schůze, dále ke zrušení povinnosti bytového družstva zřídit internetové stránky, která limitovala malá bytová družstva. Nově bude možné mít informační desku pouze ve fyzické podobě. Důležitá je i změna v případě většiny potřebné pro změnu stanov, pokud se jedná o změnu práv a povinností členů bytového družstva. Podle stávajícího znění zákona je potřeba souhlas všech členů družstva, kterého však v praxi nebylo možné dosáhnout. Nově o této změně stanov budou rozhodovat tři čtvrtiny všech členů družstva a bude nutný souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit podmínky.

JUDr. Bc. Jitka Vepřková Zábajová
místopředsedkyně představenstva

Platíte hodně za teplo? Chcete ušetřit?

Přinášíme finanční úspory, realizujeme, financujeme a provozujeme plynové kotelny, tepelná čerpadla, fotovoltaické systémy a solární systémy.



Dodáváme teplo

Teplo od nás budete mít vždy výrazně levnější v porovnání s cenami, za které Vám nyní dodává Váš současný dodavatel z centrálního zdroje.

Kontaktujte nás:

☎ 731 540 223, 727 840 393

✉ obchod@prometheus-es.cz

Jak je to s evidencí tržeb v bytových družstvech a SVJ?

Od 1. května 2020 platí nové znění zákona č. 112/2016 Sb., o evidenci tržeb, ve znění pozdějších předpisů (ET). Na koho se vztahuje? Týkají se nové povinnosti také bytových družstev nebo společenství vlastníků jednotek? A v jaké podobě?

Podle uvedeného zákona mají statutární orgány bytových družstev a společenství vlastníků jednotek povinnost evidovat tržby v hotovosti. Zjednodušeně lze dovodit, že evidenci příjmů podléhají pouze pří-

jmy z podnikání. Definici podnikání upravuje § 420 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Evidence tržeb v bytovém družstvu

Mezi tržby, které nepodléhají povinnosti ET, patří například členské vklady, nájemné družstevních bytů a úhrady spojené s užíváním družstevních bytů a příslušenství (př. úroky z prodlení). U ostatních tržeb přijatých v hotovosti je potřeba dále zkoumat, zda jde o podnikání (tedy zda je družstvo vykonává

za účelem dosažení zisku či nikoli) a zda tyto platby naplňují znaky pro evidovanou tržbu.

Evidovanými tržbami nejsou platby uskutečněné převodem z účtu na účet, inkasem nebo zápočtem pohledávek a platby kartou, protože nesplňují formální znaky evidované tržby. Proto jednoznačně doporučujeme využívat výhradně bezhotovostní platební styk. V případě přijímání hotovostních tržeb do pokladny bytového družstva, které lze mít za podnikání, je potřeba zřídit si elektronický terminál pro evidenci tržeb.



Evidence tržeb ve společenství vlastníků jednotek (SVJ)

SVJ nesmějí podnikat, jejich tržby proto nepodléhají povinnosti evidence tržeb. Pouze v případě, že by se u některého z vlastníků jednotek – fyzických osob – jednalo o příjem z podnikání a z toho plynoucí evidenční povinnost podle zákona o evidenci tržeb, přichází v úvahu, v případě, že by platba byla přijímána v hotovosti do pokladny SVJ, využití tzv. nepřímého zastoupení, ve smyslu § 8 zákona o evidenci tržeb. Znovu proto doporučujeme využívat výhradně bezhotovostní platební styk. SVJ se tak vyhnou zvýšené administrativě.

Pokud má poplatník pochybnosti o tom, zda platba, kterou přijímá či bude přijímat, je tržbou evidova-

nou podle zákona č. 112/2016 Sb., a tudíž podléhá evidenční povinnosti, je možné požádat místně příslušného správce daně o vydání „rozhodnutí o závazném posouzení o určení evidované tržby“. Počítejte ale s tím, že žádost poplatníka podléhá správnímu poplatku ve výši 1 000 Kč.

Ještě si řekněme, co to vlastně ta evidence tržeb je. Jde o okamžitý přenos informace o evidované tržbě od povinného subjektu ke správci daně. Na jejím základě správce poskytne fiskální identifikační kód (FIK), který musí být na účtence vytištěn. To umožňuje následnou jednoznačnou identifikaci účtenky. Přitom subjekty ET jsou poplatníci daně z příjmů právnických osob a poplatníci daně z příjmů fyzických osob (§ 3 odst. 1 zákona o evidenci tržeb).

A ještě pro upřesnění: od 27. března 2020 je účinná novela zákona o evidenci tržeb (zákon č. 137/2020 Sb., o některých úpravách v oblasti evidence tržeb v souvislosti s vyhlášením nouzového stavu), která s účinností k tomuto datu fakticky pozastavuje povinnost evidence tržeb, a to po dobu stavu nouze a následujících tří měsíců. Po tuto dobu nebude muset žádný poplatník evidovat své tržby a tato povinnost nebude nikterak kontrolována.

Stavební bytové družstvo POKROK

KDK *eko* IZOL

CZ S.R.O.

10 let záruka

PROVĚŘENO ZÁKAZNÍKY A 20LETOU TRADICÍ

Naše kompletní služby spojené s vaší plochou střechou: hydroizolace, dešťové svody, světlíky, hromosvody, centrální ventilátory, anténní stožáry, tepelně technické výpočty.

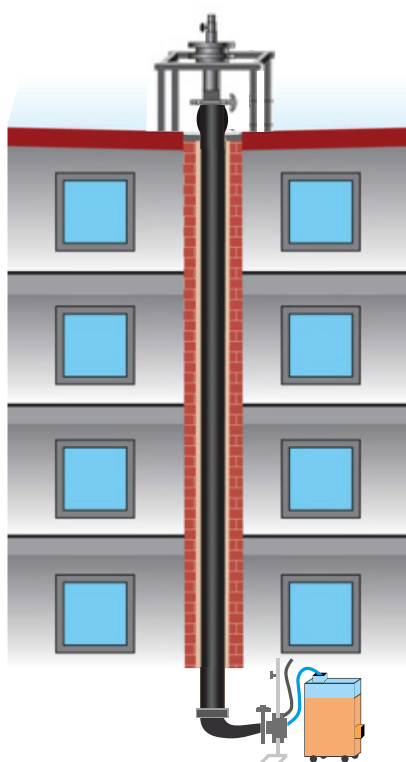


I PLOCHÁ STŘECHA MŮŽE BÝT BEZ STAROSTÍ

Provádíme službu **STŘECHA plus**, která obsahuje pravidelný servis a údržbu pro prodloužení životnosti. Náš zákazník už nemusí na střechu, vše zařídíme, zrealizujeme, zdokumentujeme a předáme k archivaci.



Oprava dešťových svodů sanační vložkou



FuranFlex®

bez bourání a vstupu do bytů

Potřebujeme jen vstup na střechu
a do suterénu budovy.

← FÓLIE
← KOMPOZIT
← TEXTIL

← TEXTIL



Češi mají o program Nová zelená úsporám zájem

Zájem o dotace na úsporné bydlení strmě stoupá. V loňském roce požádalo o příspěvek z dotačního programu Nová zelená úsporám o 40 procent více domácností než v roce 2018 a Ministerstvo životního prostředí překročilo v objemu schválených prostředků hranici 10 miliard korun. Za úspěchem stojí jak stabilita programu, tak vstřícnější podmínky i jednodušší administrativa. Domácnosti také stále častěji sahají po komplexních stavebních řešeních, jejichž přínosem jsou vyšší energetické úspory a nižší zátěž pro klima a životní prostředí.

Na energeticky úsporné modernizace a stavby rodinných a bytových domů přispívá Ministerstvo životního prostředí z programu Nová zelená úsporám stabilně od roku 2014. „V minulém roce dosáhl program podporující modernější, ekologičtější a úspornější bydlení skutečně rekordního růstu. Na úřad se obrátilo téměř 13 tisíc majitelů domů, kteří požádali o podporu v souhrnu téměř 3 miliard korun. V porovnání s rokem 2018 se nám podařilo dosáhnout 40procentního nárůstu jak v počtu přijatých žádostí, tak co se týče požadovaného objemu prostředků,“ uvádí ministr životního prostředí Richard Brabec. „Celkově jsme za šest let z programu Nová zelená úsporám schválili podporu již 45 tisícům žadatelů a podpořili je částkou více než 10 miliard korun,“ bilancuje ministr Richard Brabec.

„Program běží stabilně šest let, dotační podmínky se rozšiřují podle trendů na trhu, nebo je maximálně zjednodušujeme, což dává domácnostem, projektantům i dodavatelům dlouhodobou jistotu a čas na plánování projektů. Ukazuje se, že program Nová zelená úsporám je fungující finanční nástroj, díky němuž zahrnují investoři do svých stavebních plánů daleko více komplexnějších energeticky úsporných řešení. Ta v konečném důsledku přinášejí vyšší úsporu provozních výdajů a také daleko menší zátěž pro naše životní prostředí,“ shrnuje ministr Brabec.

Skokový nárůst zaznamenaly všechny oblasti podpory v programu. Na dvojnásobek se zvedl zájem o dotace na výstavbu domů, a to zejména díky rozšíření podpory o domy v nízkoenergetickém standardu. Znatelný nárůst zaznamenal segment malých solárních elektráren, konkrétně o podporu fotovoltaických systémů požádalo o 70 procent více žadatelů než v roce 2018. Stabilně velkému zájmu se těší podpora rekonstrukcí starších rodinných domů. O příspěvek na zateplení požádala v roce 2019 téměř polovina všech žadatelů. Vliv na pozitivní bilanci mělo zejména zavedení dotace na provedení realizačních prací svépomocí. Těto možnosti využila již pětina žadatelů o podporu v oblasti renovací domů. Stále větší oblibě se těší také technologické novinky, na něž lze získat podporu v rámci stavby či rekonstrukce domu. Například pro tzv. zelenou střechu, zlepšující tepelné izolační vlastnosti domu, se rozhodlo 113 zájemců o dotaci, nově podporované venkovní rolety či žaluzie zahrnulo do svých projektů 870 žadatelů. Z obnovitelných zdrojů energie jsou doslova hitem nejvýkonnější domácí fotovoltaické elektrárny a jejich kombinace s tepelným čerpadlem, které byly nově zavedeny na podzim 2018.

Získat dotaci jde snáz, rychleji a bez rizika

Narůstající popularita programu spočívá také v možnosti zkombinovat více úsporných opatření, a to i z více dotačních programů rezortu najednou. Investoři zjistili, že se na stavbu či modernizaci domu vyplatí podívat komplexněji a podporu zkombinovat. Dosáhnou tak vyššího efektu energetických úspor, získají zajímavé finanční bonusy a celkově vyšší podporu. Při zateplení se například vyplatí využít dotaci na solární energii podporovanou z programu Nová zelená úsporám a zároveň akumulovat srážkovou vodu s podporou z programu Dešťovka. „Právě kombinace programů Nová zelená úsporám a Dešťovka využilo již téměř tisíc žadatelů, další tisíce sáhly po kombinaci Nové zelené úsporám s kotlíkovou dotací,“ uvádí ministr Richard Brabec.

Výsledky programu hodnotí kladně také ředitel Státního fondu životního prostředí ČR Petr Valdman, podle něhož za úspěchem programu stojí nejen snazší a rychlejší administrativní proces, ale celkově inovovaný přístup k žadatelům. „Naším společným cílem je úspěšně provedený dotační projekt, díky kterému domácnosti uspoří za energie, získají lepší, kvalitní a ekologičtější bydlení. V případě identifikace nedostatků projektu proto žádosti nezamítáme, ale s žadatelem pracujeme, abychom je k dotaci úspěšně dovedli,“ vysvětluje Petr Valdman a dodává: „Program financujeme způsobem nárokové dotace. Pokud si někdo o dotaci požádá a splní základní parametry programu, je jisté, že dotaci získá.“

Pro správné nastavení energetických opatření nabízí Státní fond životního prostředí ČR, který program administruje, bezplatné osobní konzultace odborníků fondu. Ředitel Petr Valdman odkazuje na webové stránky programu, kde jsou uvedeny akce a semináře, které fond pořádá pro zájemce v průběhu celého roku napříč celou republikou.

Nová zelená úsporám pokračuje i v době „koronavirové“

„Dotační program, na jehož realizaci se podílí zejména živnostníci a malé firmy, má zcela jednoznačně potenciál podpořit domácí ekonomiku ochromenou koronavirovou situací. V současnosti je jedním z nejvýznamnějších existujících prorůstových opatření, která můžeme rychle využít, abychom zmírnili dopady koronavirové krize,“ říká ministr životního prostředí Richard Brabec.

„Díky dobře nastavenému systému podpory a vysokému finančnímu pákovému efektu přináší program z jedné investované koruny z veřejných prostředků zpět do našeho hospodářství minimálně tři další koruny. Nejen, že má tak pozitivní vliv přímo na státní rozpočet, ale i na rozvoj podnikatelské sféry, zejména na malé a střední firmy



nová

zelená

úsporám

ve stavebnictví i dalších souvisejících oborech. Dalším přínosem je tedy vytvoření nebo udržení desítky tisíc pracovních míst," zdůrazňuje ministr výrazné ekonomické a sociální přínosy programu, jehož primárním cílem je úspora energií a podpora snižování emisí skleníkových plynů.

Zájem o příspěvky z programu Nová zelená úsporám neopadá ani v době pandemického stavu. Dokonce v porovnání s loňským rokem zaznamenal program třicetiprocentní nárůst jak v počtu žádostí, tak v objemu požadovaných prostředků. „Státní fond životního prostředí ČR přijal za první tři měsíce letošního roku 3 489 žádostí o dotace

v objemu téměř 800 milionů korun, což je o třetinu více než v prvním čtvrtletí loňského roku, a žádosti přibývají i v posledních týdnech," shrnuje ministr Brabec s tím, že příjem žádostí naplno běží i během nouzového stavu.

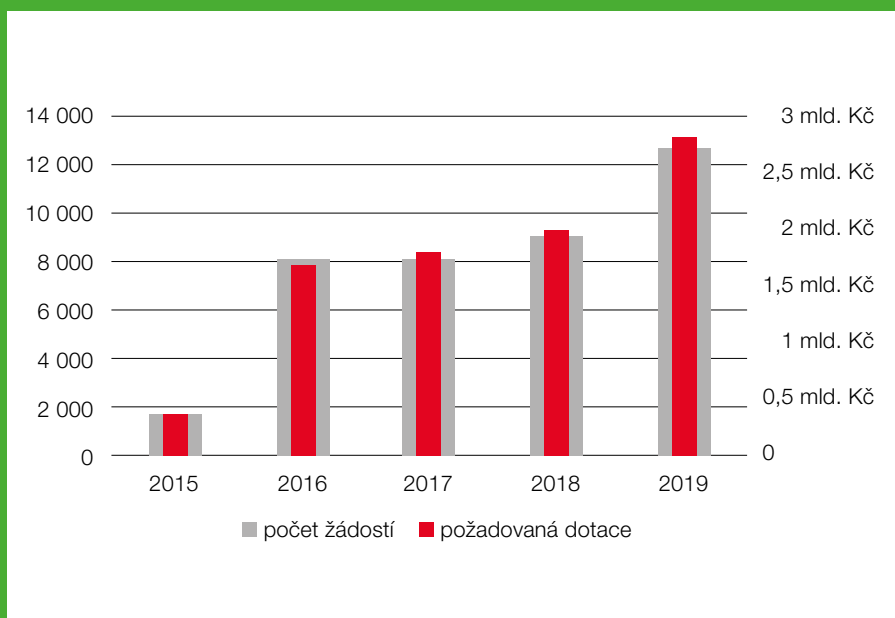
S jarními měsíci totiž přichází ideální doba pro realizaci stavebních opatření a montážních prací, které program podporuje. K nim patří především zateplování budov, stavba nízkoenergetických a pasivních domů, instalace úsporných zdrojů tepla či domácích solárních elektrárn. Díky těmto opatřením a až padesátiprocentní dotaci domácnosti výrazně ušetří na výdajích za energii a současně uleví životnímu prostředí.

Čas nuceně strávený doma kvůli pandemii mohou domácnosti a další investoři efektivně využít k naplánování úsporného bydlení a přípravě žádostí. „Podání žádosti lze provést plně elektronicky přes webovou stránku www.novazelenausporam.cz. Dotaci fond žadatelům schválí do tří týdnů a po uvolnění nouzového stavu se mohou pustit do stavebních prací," říká ředitel Státního fondu životního prostředí ČR Petr Valdman.

Úřad vyšel vstříc žadatelům s ohledem na pandemii koronaviru již během března. Operativně upravil podmínky programu a prodloužil veškeré běžící lhůty na dodání podkladů. Domácnostem, které instalovaly fotovoltaickou elektrárnu a nestihly vyřídít potřebné potvrzení od distribuční společnosti, usnadnil čerpání dotací a současně rozšířil možnosti elektronického předání podkladů k žádostem, což čerpání podpory ve složitě době výrazně zjednodušuje.

I přesto, že se čerpání prostředků značně zrychluje, nemusí se zájemci obávat, že by finance došly. „Prostředků je v programu zatím dostatek, pro žadatele je blokujeme již v okamžiku doručení žádosti. Navíc ke každé žádosti přistupujeme nárokovým způsobem, takže při správném podání má žadatel prostředky jisté. Po doložení provedených úsporných opatření tedy vyplacení dotace nic nebrání," ujišťuje Petr Valdman.

Přijaté žádosti a požadovaná výše podpory v programu Nová zelená úsporám za rok 2019



Zdroj: www.novazelenausporam.cz

krok za krokem

Pro své členy, klienty a partnery vydává
Stavební bytové družstvo POKROK.

pokrok
stavební bytové družstvo

Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8
tel.: 225 339 200, fax: 225 339 333
e-mail: predstavenstvo@pokrok.cz
www.pokrok.cz

Zpravodaj je zaregistrován na Ministerstvu kultury ČR pod
evidenčním číslem MK ČR E 19279.

Ilustrační foto TOP Partners, s.r.o., a SBD POKROK.
Redakční práce: Mgr. Alena Čechová
Grafický návrh, DTP, produkce, výroba a distribuce:
© TOP Partners, s.r.o., 2020