



Zpráva o činnosti SBD Unhošť za období roku 2025.

Dovolte abych vám předložil zprávu činností představenstva družstva a správy družstva za období roku 2025.

Kontrola usnesení z minulého období

Ukládají:

- Platby spojené s užíváním bytů a společných částí domu byly průběžně kontrolovány. Při zjištění nedoplatku byli informováni zástupci samospráv i samotný dlužník. – **průběžně plněno**
- Kontroly a revize dle vyhlášek a zákonů jsou objednávány v takových termínech, tak aby byly provedeny v předepsaných lhůtách. V roce 2025 byly provedeny všechny revize a na odstraňování případné závady byly odstraněny, nebo se na opravách pracuje. – **průběžně plněno**
- Svoz domovního odpadu jsem, jako v minulých letech zajistil u městského úřadu a všechny známky byly předány zástupcům domů. Domovní odpad je účtován dle počtu osob a je potřeba neprodleně hlásit změny. Nádoby na bioodpad není možné objednat přes družstvo a je nutné, aby si je samospráva objednala sama. V kanceláři je možné si ji nechat proplatit.

Všechna doporučení pro minulý rok byla splněna.

Představenstvo družstva, zvolené v roce, 2025 pracovalo ve složení:

Předseda:	Jaroslav Lechnýř
Místopředseda a pokladník:	Jiří Kratina
Člen představenstva:	Hana Kratinová
Účetní	David Šíma
Kontrolní komise:	Markéta Kiklošová
	Milan Ženíšek
	Petra Tomsová

Zpráva.

V roce 2025 jsme objednali a zajistili všechny předepsané kontroly a revize, tak jak určují příslušné zákony a vyhlášky jejichž termíny jsou uvedeny na našich webových stránkách. Jednalo se o revize:

Roční revize:

plynové kotle
tlakové nádoby
komíny
požární zabezpečení

Tříleté termíny:

revize plynovodů v domech kterých se to týká

Všechny tyto protokoly a faktury jsou uloženy v kanceláři bytového družstva k nahlédnutí a zástupci domů je dostávají v kopiích. Pokud si zajišťujete sami některé revize, bylo by vhodné dodat do kanceláře SBD alespoň kopie dokumentů kvůli evidenci a jako doklad že byla revize nebo kontrola provedena.

Ve vedení účetnictví se nic nezměnilo a vede se podle jednotlivých středisek (samospráv) a je kdykoliv možné nahlédnout například na stav oprav vaší samosprávy. Splátky úvěru některých domů jsou pravidelně prováděny. Jen díky digitalizaci a novým předpisům přibýlo několik dalších hlášení což jste mnozí z vás zaregistrovali. O co se jedná vám vysvětlí účetní během své zprávy. Jako minulý rok chodily faktury od ČEZu poněkud chaoticky. Některé dorazily v papírové podobě, některé mailem a některé jako upozornění že je možné je stáhnout z aplikace MÚJ ČEZ. Výstupy z účetnictví, rozvahy a případné výsledovky, jsme zaslali, jako každoročně, na rejstřík společenství k uložení do sbírky listin. Opět budu potřebovat podepsat plné moci k založení listin za minulý rok.

Zabývejte se, v případě nedoplatků dlužnou částkou dřív, než příliš naroste nebo proběhne promlčecí **tříletá** lhůta a vše starší nebude možné získat. Rozhodnutí o způsobu vymáhání dlužné částky je vždy na společenství vlastníků. SBD pouze dodá potřebné podklady.

Průkazy energetické náročnosti budov by bylo vhodné nechat vypracovat u všech domů. Důvodem je čím dál tím častější prodej bytů kdy realitní kancelář PENB požaduje.

Ve všech domech jsou ustavena Společenství vlastníků. Ve vlastnictví SBD byly ke konci roku 2025 již jen 1 byt a 1 garáž. Celkem SBD je ve správě 384 bytů a 120 garáží v 34 ti domech. V SBD je 341 členů a 43 majitelů bytů kteří nejsou členy družstva. Počátkem letošního roku jsme uskutečnili převod poslední bytové jednotky do osobního vlastnictví.

Pojištěny je zajištěno zprostředkovaně Svazem Českých a Moravských bytových družstev u Kooperativy. Na webových stránkách je k nahlédnutí smlouva o pojištění. Pojištění se týká domů jako takových, ne vlastních bytových jednotek.

Domovní odpad účtován v předpisech na platby podle počtu osob v jednotlivých bytech. Každou změnu v počtu osob je nutné oznámit na SBD buď v papírové formě, nebo prostřednictvím formuláře, který naleznete na webových stránkách.

Opět upozorňuji na povinnost provádět pravidelně volby vedení SVJ a zápisy do obchodního rejstříku tak jak vám to určují vaše stanovy. Věnujte tomu, prosím, pozornost. Vyhněte se tak problémům při opožděném podání na rejstřík, kdy soud bude vyžadovat, i několik let zpětně, zápisy o volbě.

UPOZORŇUJI NA TO ŽE NESTAČÍ JEN OZNÁMIT V SVJ ŽE JIŽ FUNKCI NEBUDETE VYKONÁVAT. JE BEZPODMÍNEČNĚ NUTNÉ PROVÉST ZÁPIS O ZMĚNĚ V REJSTRÍKU. POKUD TO NEPROVEDETE JSTE ZE ZÁKONA STÁLE VE FUNKCI. V případě potřeby jsem připraven vám s podáním na rejstřík pomoci.

Datové schránky. Všem, kteří potřebovali pomoc s odesláním dokumentů jsme s tím pomohli a vše proběhlo bez problémů.

Ještě ve zkratce obecné činnosti kanceláře SBD

1. Na základě uzavřených smluv o spolupráci a zajišťování správy společných částí domů mezi SBD a jednotlivými SVJ účetní vede účetnictví SVJ, hradí faktury podle pokynů výboru SVJ, vypracovává ročních účetní výkazy, které jsou následně zaslány na rejstřík k zápisu do sbírky listin.
2. Po ukončení kalendářního roku je vždy vypracováno a předáno jednotlivým zástupcům SVJ kompletní vyúčtování nákladů pro všechny byty a předpisy nájemného na následující rok.
3. Pro SVJ, která uzavřela úvěrové smlouvy za účelem rekonstrukce a větších oprav vede účetní evidenci úvěrových smluv, čerpání úvěru a jeho pravidelné splácení.
4. Plánujeme a objednávat realizace všech předepsaných revizí a kontrol v souladu s platnými zákony a vyhláškami. Kopie revizních zpráv předáváme zástupcům SVJ.
5. Poskytujeme konzultace orgánům společenství a členům SBD. Jde například o pomoc, nebo vypracování podání na obchodní rejstřík.
6. Vedení dokumentace (smlouvy) s dodavateli energií pro jednotlivá SVJ, pokud nám je zástupci předají k založení.
7. Pokladní služby (proplácení dokladů za drobná vydání jednotlivých SVJ.
8. Průběžné sledování legislativy ve vztahu k SBD a zejména SVJ, Metodická pomoc při jejich realizaci (změna stanov, kontakt na obchodní rejstřík, energetické štítky, problematika rozúčtování tepla a teplé vody)
9. Vedení a pravidelná aktualizace webových stránek SBD. Webové stránky jsou určeny pro všechny členy SVJ a členy SBD Unhošť. Přináší informace o legislativních, ekonomických, technických a organizačních změnách

V Unhošti: 13.4.2026

Zapsal: Lechnýř Jaroslav