

**ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ****od 1. ledna do 31. prosince 2017**

Zpráva je určena vlastníkům jednotek k přehledu o tom, jak byly využity finanční prostředky, které měsíčně zasílají do tzv. fondu oprav (30 Kč/m<sup>2</sup>).

Z těchto finančních prostředků jsou hrazeny tři druhy výdajů:

1. **na plánované a neplánované opravy**, údržbu, zajištění provozu technologií, revize, odstranění následků havárií;
2. **na stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav"** (typu investiční akce a technických zhodnocení společných částí domu, např. akce: oprava chodeb a schodišť, úpravy EPS, rekonstrukce terasy a průjezdu, fixace stoupaček, atd.);
3. **na provozně technické potřeby a služby** (pojištění domu, právní služby, zajištění EPS, drobné administrativní nákupy, platby za spojovací služby, poštovné, poplatky (např. bance, SIPO), daň z příjmu a daň z nemovitosti.

**Vlastní správní výdaje**, které se skládají z odměny správcovské firmě a odměny členům orgánů společenství, tj. výboru a kontrolní komisi (vč. sociálního a zdravotního pojištění) jsou od roku 2015 hrazeny z nově vytvořené krátkodobé zálohy, která se vyúčtovává podle jednotek společně s vyúčtováním služeb.

Naše SVJ patří mezi největší v Praze (spravujeme 341 bytových a nebytových jednotek), a proto účtujeme náklady vynaložené z "Fondu oprav" přímo na jednotlivé domy + budovu garážových stání, říkáme tomu:

**HOSPODÁŘSKÁ (NÁKLADOVÁ STŘEDISKA)**

Důvody zavedení organizačního členění na hospodářská (nákladová) střediska jsou následující:

1. zjištění výše vynakládaných nákladů na jednotlivá nákladová střediska, jejich vyhodnocení, provedení analýz a přijímání opatření k motivaci vlastníků jednotlivých bytů a nebytových prostor, vedoucí k úsporám.
2. vytvoření systémové struktury s cílem účinnějšího řízení celého SVJ.

Současně je z toho odvozena návazná účetní soustava (vč. účtového rozvrhu), která podává racionální výstupy.

**STAV FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ NA BANKOVNÍCH ÚČTECH A POKLADNĚ k 31.12.2017**

ČSOB spořicí účet	8 595 873,42 Kč
ČSOB družst. konto (běžný účet)	5 804 836,65 Kč
Pokladna	4 881,00 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>14 405 591,07 Kč</b>

**POHLEDÁVKY ZA VLASTNÍKY Z PŘEDPISU k 31.12.2017**

POHLEDÁVKY za vlastníky (neplatiči)	293 795 Kč
ZÁVAZKY za vlastníky (přeplatky)	331 514 Kč
<b>CELKOVÝ STAV k 31.12.2017</b>	<b>-37 719 Kč</b>

**1. ČERPÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ z tzv. FONDU OPRAV : od 1.1.2017 do 31. 12.2017**

Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2016	9 561 906 Kč
Výše předpisu záloh k 31.12.2017	10 194 160 Kč
Dodatečné dopřesnění předpisu 2016	2 490 Kč
Výnos: úroky z běžného účtu	752 Kč
Výnos: úroky ze spořicího účtu	1 626 Kč
Výnos z pronájmu SP za 1462/341	1 108 Kč
Ostatní výnosy	5 701 Kč
Přeúčt.nákl.na údržbu terasy MČ Praha 10	360 000 Kč
Přeúčt.nákl.na úklid terasy MČ Praha 10	40 000 Kč
Spoluúčast při likvidaci pojistné události	0 Kč
Daň z příjmu 2017	-1 140 Kč
Náklady hrazené ze záloh na správu domu a fondu oprav (detailní rozpis nákladů v bodě 3 této zprávy)	-9 044 593 Kč
<b>Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2017</b>	<b>11 122 009 Kč</b>



**2. NÁKLADY HRAZENÉ ZE ZÁLOH NA "FOND OPRAV" ve výši 9.044.593 Kč byly čerpány následovně**

**Běžné opravy, údržba a zajištění provozu technologií, revize a havárie**

	<i>CELKEM</i>	<i>Vršovická 1461</i>	<i>Vršovická 1462</i>	<i>Uzbecká 1463</i>	<i>Moskevská 1464</i>	<i>Garáže</i>
Výtahy, opravy, servis, údržba	119 639,70 Kč	34 265,40 Kč	15 435,60 Kč	32 330,90 Kč	37 607,80 Kč	0,00 Kč
Portály, servis, revize	49 794,00 Kč	2 576,08 Kč	31 358,71 Kč	6 093,12 Kč	7 045,83 Kč	2 720,25 Kč
Elektro, servis, revize	26 777,00 Kč	6 978,69 Kč	1 393,25 Kč	8 364,59 Kč	9 181,25 Kč	859,23 Kč
Topení, servis, revize	47 026,30 Kč	4 907,94 Kč	3 059,66 Kč	7 610,52 Kč	31 270,85 Kč	177,34 Kč
Stavební údržba	12 504,00 Kč	0,00 Kč	12 504,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Zámečnická údržba	67 552,00 Kč	750,00 Kč	31 332,00 Kč	5 265,00 Kč	30 205,00 Kč	0,00 Kč
Ostatní - opravy, servis, revize	59 678,05 Kč	5 071,08 Kč	4 913,64 Kč	9 954,42 Kč	35 294,79 Kč	4 444,11 Kč
Instalačerská údržba	60 395,00 Kč	8 269,00 Kč	1 438,00 Kč	8 560,00 Kč	42 128,00 Kč	0,00 Kč
Požární bezpečnost	87 811,00 Kč	11 248,55 Kč	10 827,74 Kč	26 605,82 Kč	27 250,81 Kč	11 878,07 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>531 177 Kč</b>	<b>74 066,75 Kč</b>	<b>112 262,60 Kč</b>	<b>104 784,37 Kč</b>	<b>219 984,34 Kč</b>	<b>20 078,99 Kč</b>

**Stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav" (investice a technická zhodnocení)**

	<i>CELKEM</i>	<i>Vršovická 1461</i>	<i>Vršovická 1462</i>	<i>Uzbecká 1463</i>	<i>Moskevská 1464</i>	<i>Garáže</i>
Oprava chodeb a schodišť	390 528,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	195 264,00 Kč	195 264,00 Kč	0,00 Kč
Úpravy EPS nebo protipožární zabezp.objektů	69 419,80 Kč	8 892,65 Kč	8 559,97 Kč	21 033,48 Kč	21 543,38 Kč	9 390,32 Kč
Rekonstrukce terasy a průjezdu	6 161 642,83 Kč	308 082,14 Kč	308 082,14 Kč	616 164,28 Kč	616 164,28 Kč	4 313 149,98 Kč
Fixace stoupaček	665 293,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	206 685,00 Kč	458 608,00 Kč	0,00 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>7 286 884 Kč</b>	<b>316 974,79 Kč</b>	<b>316 642,12 Kč</b>	<b>1 039 146,76 Kč</b>	<b>1 291 579,67 Kč</b>	<b>4 322 540,30 Kč</b>

**Provozně technické potřeby a služby**

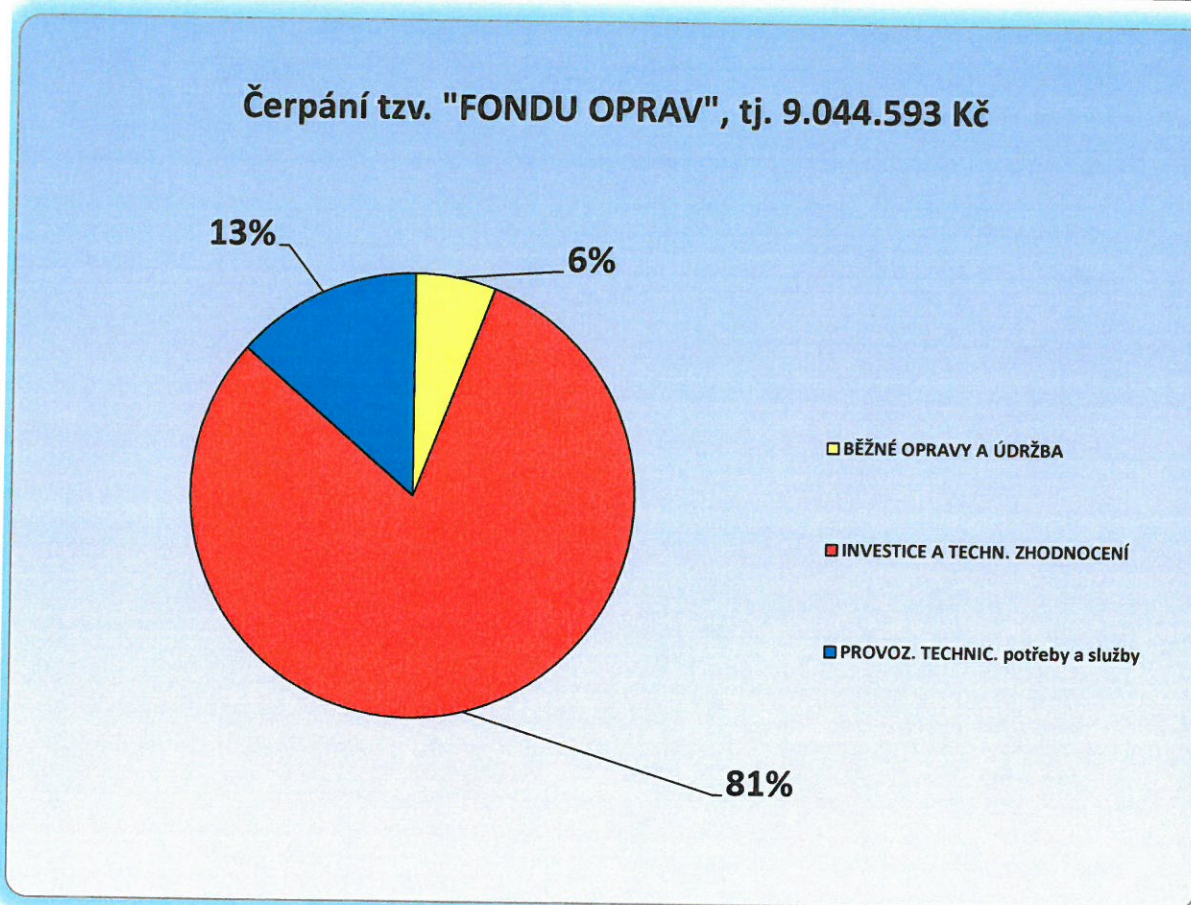
	<i>CELKEM</i>	<i>Vršovická 1461</i>	<i>Vršovická 1462</i>	<i>Uzbecká 1463</i>	<i>Moskevská 1464</i>	<i>Garáže</i>
Spotřeba materiálu	17 804,00 Kč	2 280,69 Kč	2 195,36 Kč	5 394,43 Kč	5 525,20 Kč	2 408,32 Kč
Nákup do spotřeby	7 990,00 Kč	1 023,52 Kč	985,23 Kč	2 420,89 Kč	2 479,58 Kč	1 080,80 Kč
Internet	4 200,00 Kč	538,02 Kč	517,89 Kč	1 272,56 Kč	1 303,41 Kč	568,13 Kč
Ostatní služby	84 581,61 Kč	10 834,87 Kč	10 429,54 Kč	25 627,35 Kč	26 248,62 Kč	11 441,23 Kč
Telefonní poplatky	11 126,00 Kč	1 425,24 Kč	1 371,92 Kč	3 371,06 Kč	3 452,79 Kč	1 505,00 Kč
Zajištění EPS - vrátnice	972 000,00 Kč	124 512,82 Kč	119 854,77 Kč	294 505,88 Kč	301 645,48 Kč	131 481,04 Kč
Poštovné	18 687,00 Kč	2 393,80 Kč	2 304,25 Kč	5 661,97 Kč	5 799,23 Kč	2 527,76 Kč
Poplatky SIPO	7 384,20 Kč	945,91 Kč	910,53 Kč	2 237,34 Kč	2 291,57 Kč	998,85 Kč
Poplatky z bankovního účtu	8 996,00 Kč	1 152,38 Kč	1 109,27 Kč	2 725,69 Kč	2 791,77 Kč	1 216,88 Kč
Daň z nemovitosti	410,00 Kč	52,52 Kč	50,56 Kč	124,23 Kč	127,24 Kč	55,46 Kč
Pojištění domu	93 354,00 Kč	11 958,61 Kč	11 511,24 Kč	28 285,29 Kč	28 971,00 Kč	12 627,86 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>1 226 533 Kč</b>	<b>157 118,38 Kč</b>	<b>151 240,55 Kč</b>	<b>371 626,67 Kč</b>	<b>380 635,88 Kč</b>	<b>165 911,33 Kč</b>

<b>CELKOVÝ SOUČET ZA ROK</b>	<b>9 044 593 Kč</b>	<b>548 159,92 Kč</b>	<b>580 145,26 Kč</b>	<b>1 515 557,80 Kč</b>	<b>1 892 199,89 Kč</b>	<b>4 508 530,62 Kč</b>
------------------------------	---------------------	----------------------	----------------------	------------------------	------------------------	------------------------

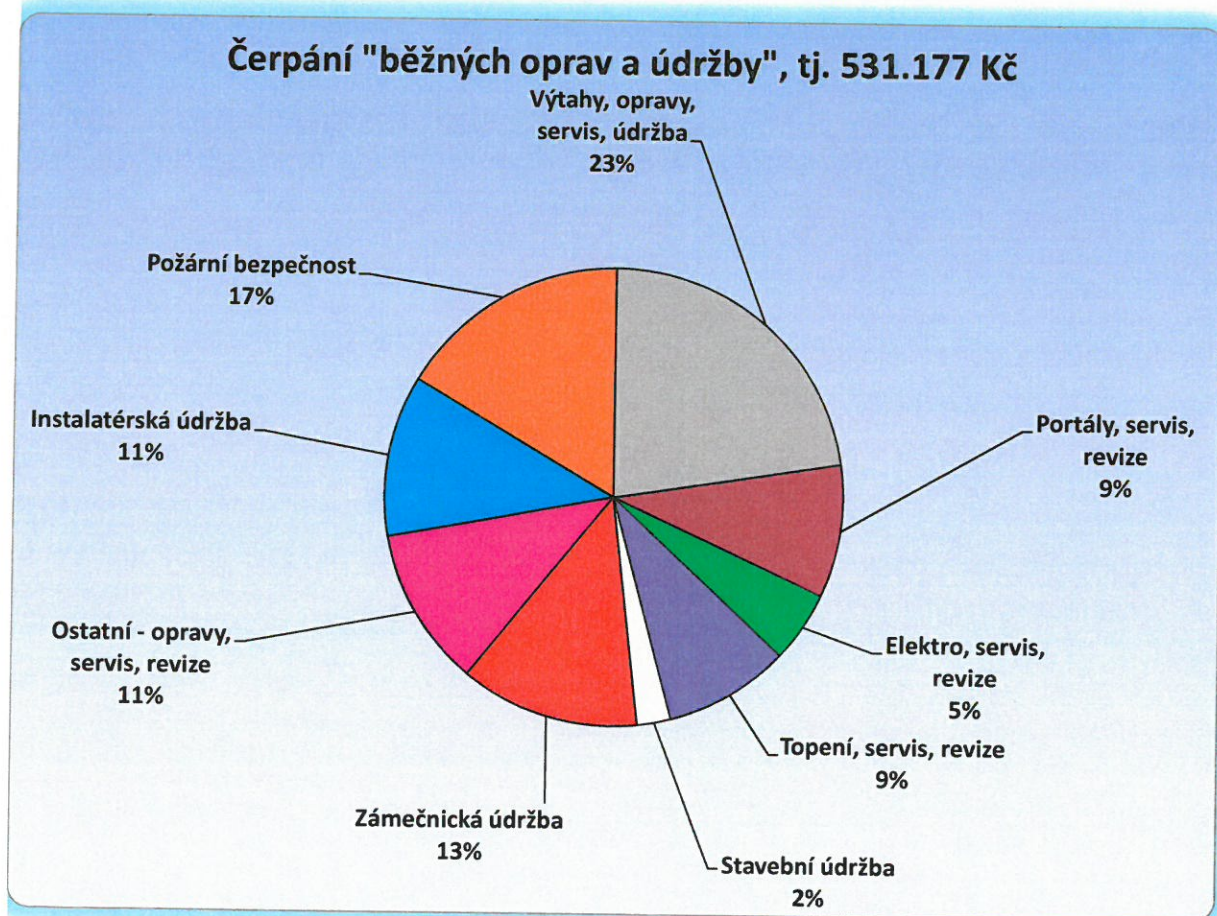


### 3. GRAFY

Poměr čerpání tzv. FONDU OPRAV za rok 2017 znázorňuje následující graf č. 1:



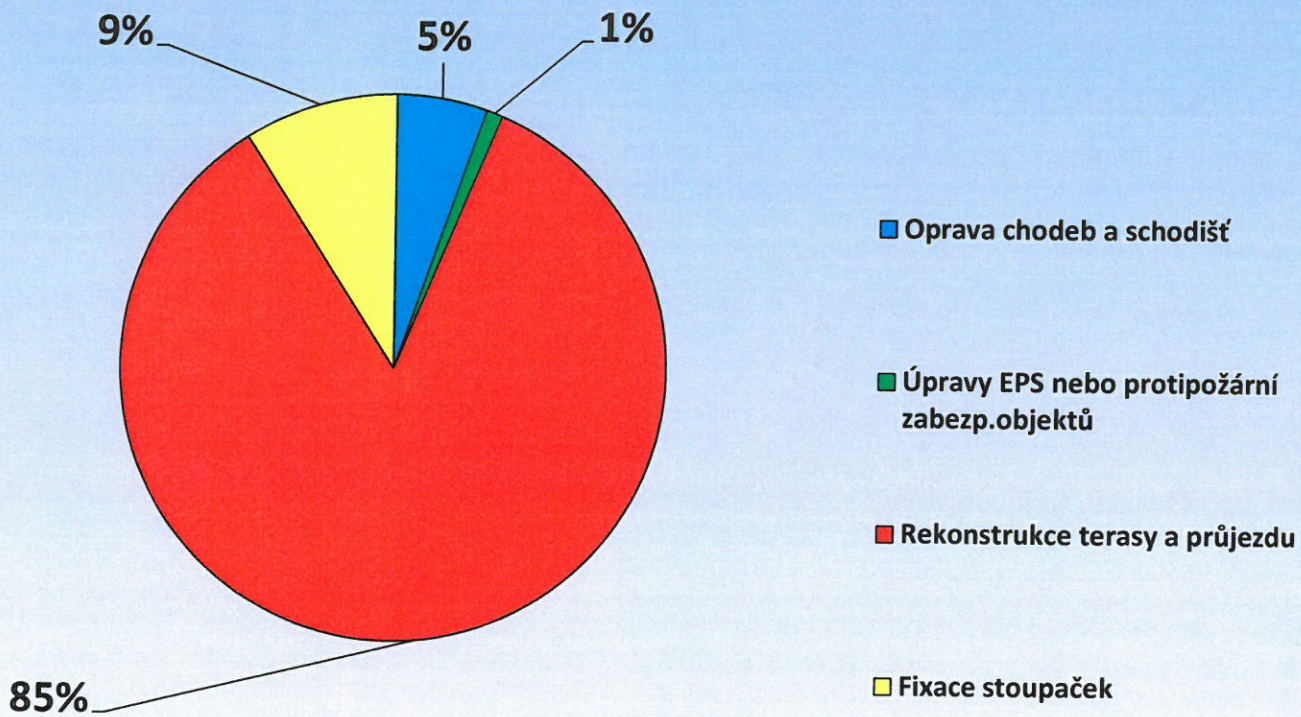
Poměr čerpání "běžných oprav a údržby" za rok 2017 znázorňuje následující graf č. 2:





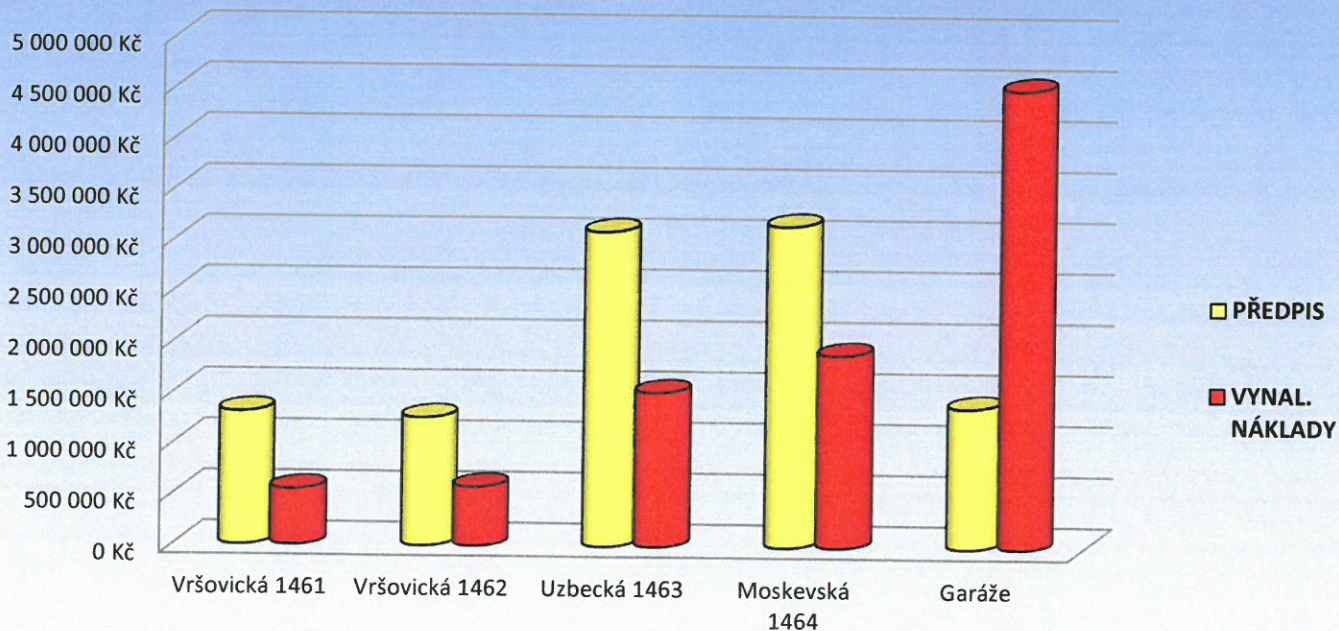
**Poměr čerpání akci "Plánu oprav" za rok 2017 znázorňuje následující graf č. 3:**

### Čerpání INVESTIC A TECHN. ZHODNOCENÍ, tj. 7.286.844 Kč



**Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za rok 2017 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDISEK - graf č 4:**

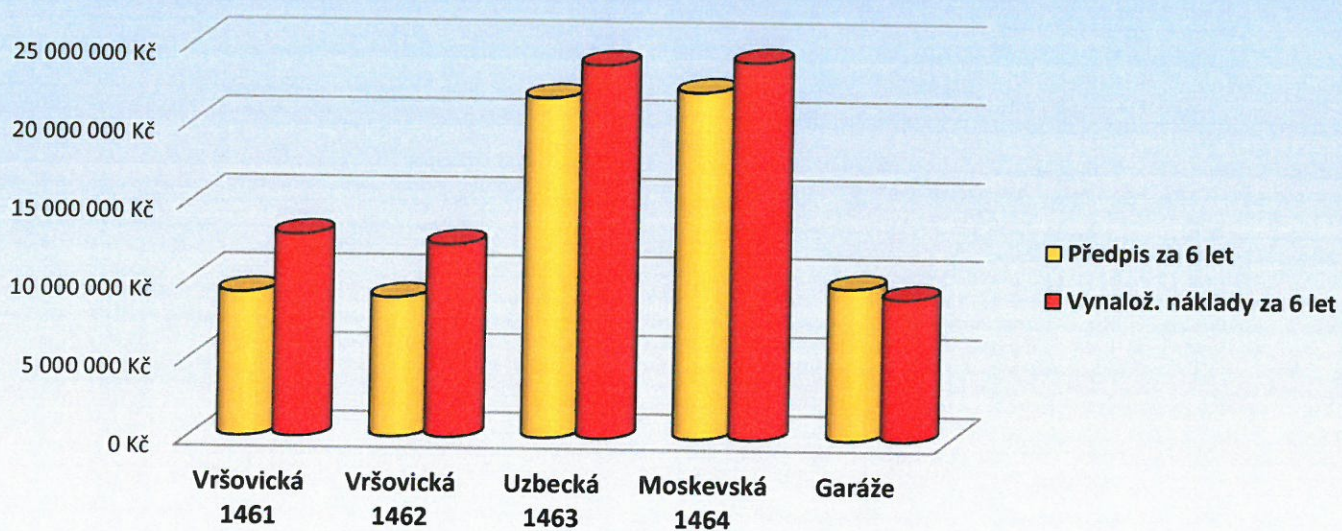
### ZÁLOHY A ČERPÁNÍ TZV. "FONDU OPRAV" 2017





Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za roky 2012 - 2017 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDISEK - graf č 5:

### ZÁLOHY A ČERPÁNÍ tzv. "FONDU OPRAV" celkem za roky 2012 -2017



Zpracovala: Hana Nekolová

Dne: 30.4.2018