

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍod 1. ledna do 31. prosince 2020

Zpráva je určena vlastníkům jednotek k přehledu o tom, jak byly využity finanční prostředky, které měsíčně zasílají do tzv. fondu oprav (30 Kč/m²).

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: úpravy EPS a Interiery společných částí domů, atd.);
3. **na provozně technické potřeby a služby** (pojištění domu, právní služby, zajištění EPS, drobné administrativní nákupy, platby za spojovací služby, poštovné, poplatky (bance, SIPO), 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 každý rok podle jednotek společně s vyúčtováním služeb.

Naše SVJ patří mezi největší v Praze (spravujeme 345 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 31.12.2020

ČSOB spořicí účet	0,06 Kč
ČSOB družst. konto (běžný účet)	6 653 928,14 Kč
Pokladna	17 744,00 Kč
CELKEM	6 671 672,20 Kč

POHLEDÁVKY ZA VLASTNÍKY Z PŘEDPISU k 31.12.2020

POHLEDÁVKY za vlastníky (neplatiči)	-151 624 Kč
ZÁVAZKY za vlastníky (přeplatky)	532 404 Kč
CELKOVÝ STAV k 31.12.2020	380 781 Kč

1. ČERPÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ z tzv. FONDU OPRAV : od 1.1.2020 do 31. 12.2020

Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2019	-1 003 294,16 Kč
Výše předpisu záloh k 31.12.2020	10 202 591,00 Kč
Výnos: úroky z běžného účtu	6,28 Kč
Výnos: úroky ze spořicího účtu	1 286,76 Kč
Výnos z pronájmu SP za 1462/341	1 261,00 Kč
Úvěr - splátky úvěru k 31.12.2020	-3 883 973,24 Kč
Ostatní výnosy 1.	4 683,00 Kč
Ostatní výnosy 2.	41 775,00 Kč
Přeúčt.nákl.na úklid terasy MČ Praha 10	40 000,00 Kč
Úroky z úvěru	-137 586,76 Kč
Daň z příjmu 2020	-950,00 Kč
Náklady hrazené ze záloh na správu domu a fondu oprav (detailní rozpis nákladů v bodech 2 a 3 této zprávy)	-2 617 905,46 Kč
Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2020	2 647 893,42 Kč
Úvěr - zůstatek jistiny k 31.12.2020	2 652 289,88 Kč

2. NÁKLADY HRAZENÉ ZE ZÁLOH NA "FOND OPRAV" (dlouhodobá záloha) ve výši 2.617.905,46 Kč byly čerpány následovně

Běžné opravy, údržba a zajištění provozu technologií, revize a havárie (plánováno 1.000.000 Kč)

	<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	227 575,35 Kč	35 689,00 Kč	25 382,15 Kč	55 008,95 Kč	111 495,25 Kč	0,00 Kč
Portály, servis, revize	58 920,00 Kč	39 560,92 Kč	245,85 Kč	2 632,45 Kč	16 480,77 Kč	0,00 Kč
Elektro, servis, revize	152 846,05 Kč	3 420,10 Kč	5 555,00 Kč	73 122,98 Kč	70 747,97 Kč	0,00 Kč
Topení, servis, revize	17 918,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	17 918,00 Kč	0,00 Kč
Stavební údržba	14 765,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	8 419,00 Kč	6 346,00 Kč	0,00 Kč
Zámečnická údržba	58 421,55 Kč	16 605,45 Kč	3 935,00 Kč	25 140,50 Kč	12 740,60 Kč	0,00 Kč
Ostatní - opravy, servis, revize	92 081,05 Kč	18 026,76 Kč	13 820,36 Kč	25 603,15 Kč	34 280,79 Kč	350,01 Kč
Instalatérská údržba	109 969,55 Kč	15 513,31 Kč	9 327,88 Kč	52 138,44 Kč	32 989,92 Kč	0,00 Kč
Požární bezpečnost	107 025,29 Kč	13 709,90 Kč	13 197,01 Kč	32 427,55 Kč	33 213,68 Kč	14 477,16 Kč
Revize a opravy střech	32 164,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	13 700,00 Kč	18 464,00 Kč	0,00 Kč
Mimořádné úklidy u kontejnerů	25 950,00 Kč	3 272,29 Kč	3 424,49 Kč	9 436,36 Kč	9 816,86 Kč	0,00 Kč
CELKEM	897 636 Kč	145 797,72 Kč	74 887,74 Kč	297 629,39 Kč	364 493,85 Kč	14 827,16 Kč

Stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav" (investice a technická zhodnocení) - havárie nákladního výtahu, důsledek rekonstrukce domu 1464 - prašnost a vytíženost

	<i>CELKEM</i>	<i>Vršovická 1461</i>	<i>Vršovická 1462</i>	<i>Uzbecká 1463</i>	<i>Moskevská 1464</i>	<i>Garáže</i>
Havárie výtahu, výměna elektroinstalace 1464	489 573,40 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	489 573,40 Kč	0,00 Kč
	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
CELKEM	489 573 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	489 573,40 Kč	0,00 Kč

Provozně technické potřeby a služby (plánováno 1.450.000 Kč)

	<i>CELKEM</i>	<i>Vršovická 1461</i>	<i>Vršovická 1462</i>	<i>Uzbecká 1463</i>	<i>Moskevská 1464</i>	<i>Garáže</i>
Spotřeba materiálu	3 320,00 Kč	425,29 Kč	409,38 Kč	1 005,93 Kč	1 030,31 Kč	449,09 Kč
Nákup do spotřeby	13 012,00 Kč	1 666,83 Kč	1 604,48 Kč	3 942,50 Kč	4 038,08 Kč	1 760,11 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	92 334,02 Kč	11 779,39 Kč	11 595,67 Kč	29 377,58 Kč	30 304,68 Kč	9 276,69 Kč
Telefonní poplatky	12 618,00 Kč	1 616,36 Kč	1 555,89 Kč	3 823,12 Kč	3 915,81 Kč	1 706,82 Kč
Zajištění EPS - vrátnice	996 000,00 Kč	127 587,21 Kč	122 814,15 Kč	301 777,63 Kč	309 093,52 Kč	134 727,49 Kč
Poštovné	3 134,00 Kč	401,46 Kč	386,45 Kč	949,57 Kč	972,59 Kč	423,93 Kč
Poplatky SIPO	6 999,80 Kč	896,67 Kč	863,13 Kč	2 120,87 Kč	2 172,28 Kč	946,85 Kč
Poplatky z bankovních účtů	10 050,40 Kč	1 287,45 Kč	1 239,29 Kč	3 045,17 Kč	3 118,99 Kč	1 359,50 Kč
Daň z nemovitosti	820,00 Kč	105,04 Kč	101,11 Kč	248,45 Kč	254,47 Kč	110,92 Kč
Pojištění domu	88 208,00 Kč	11 299,41 Kč	10 876,70 Kč	26 726,11 Kč	27 374,02 Kč	11 931,77 Kč
CELKEM	1 230 696 Kč	157 603,15 Kč	151 964,13 Kč	374 289,48 Kč	383 578,15 Kč	163 261,31 Kč

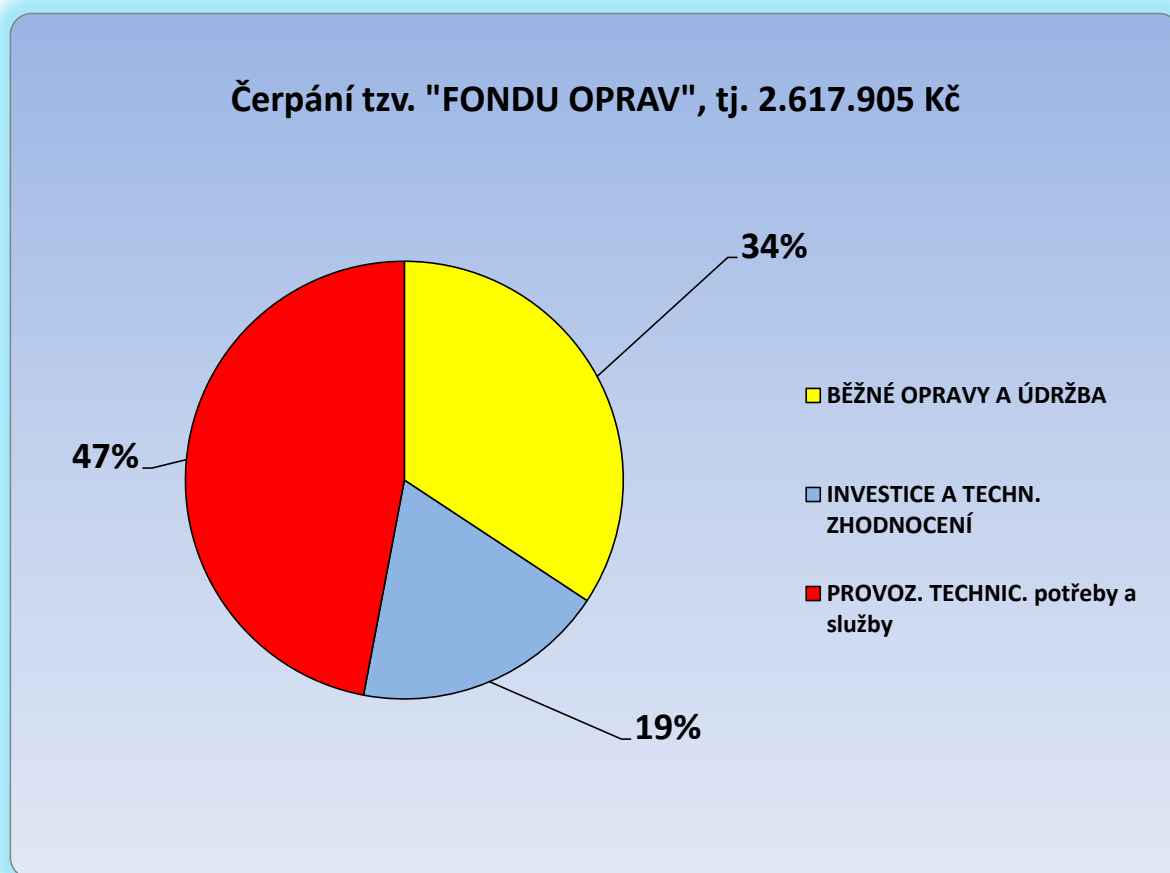
CELKOVÝ SOUCET ZA ROK 2 617 905 Kč 303 401 Kč 226 852 Kč 671 919 Kč 1 237 645 Kč 178 088 Kč

3. Vlastní správní výdaje (krátkodobá záloha se vyúčtovává za rok v rámci vyúčtování služeb k 30.4.)

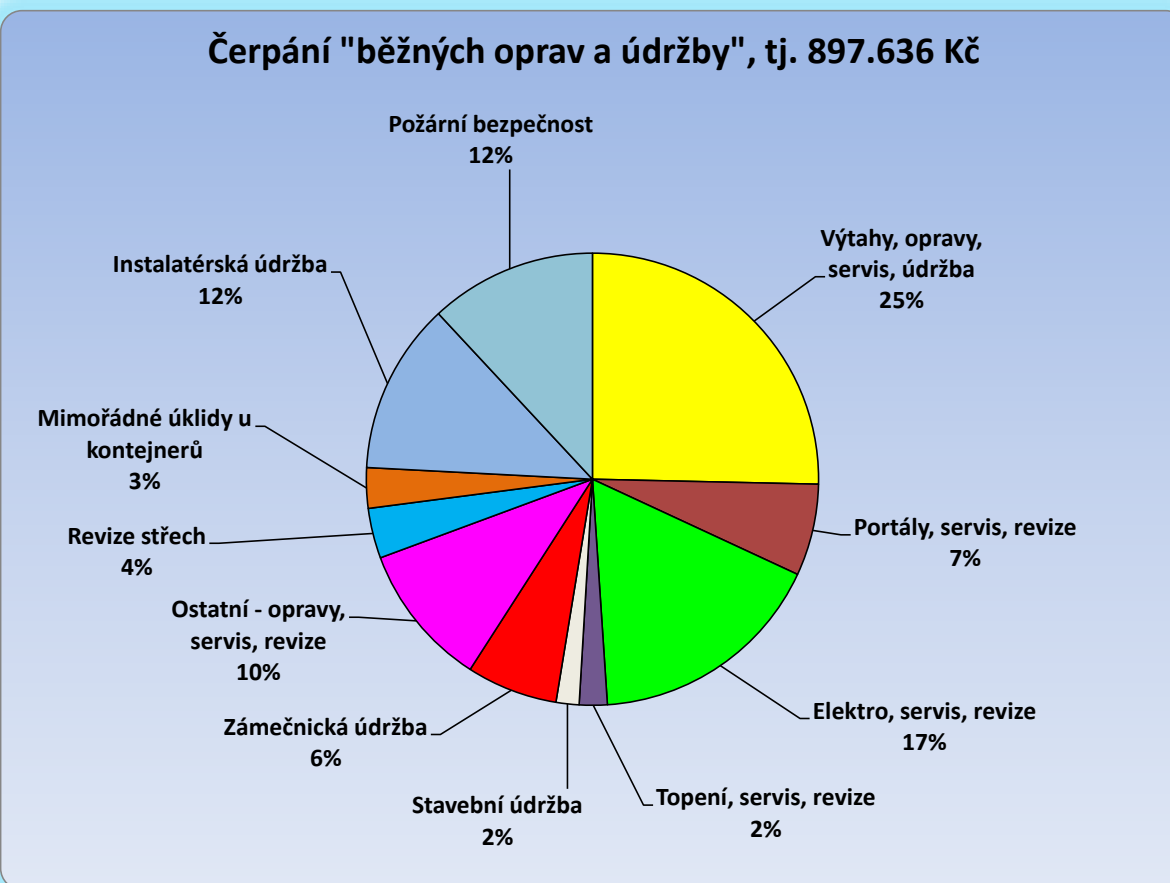
	<i>CELKEM</i>	<i>Vršovická 1461</i>	<i>Vršovická 1462</i>	<i>Uzbecká 1463</i>	<i>Moskevská 1464</i>	<i>Garáže</i>
Odměna správní firmě, výboru a KK vč. SP a ZP	1 245 770,00 Kč	157 091,23 Kč	164 397,80 Kč	449 353,99 Kč	471 273,70 Kč	3 653,28 Kč

4. GRAFY

Poměr čerpání tzv. FONDU OPRAV za rok 2020 znázorňuje následující graf č. 1:

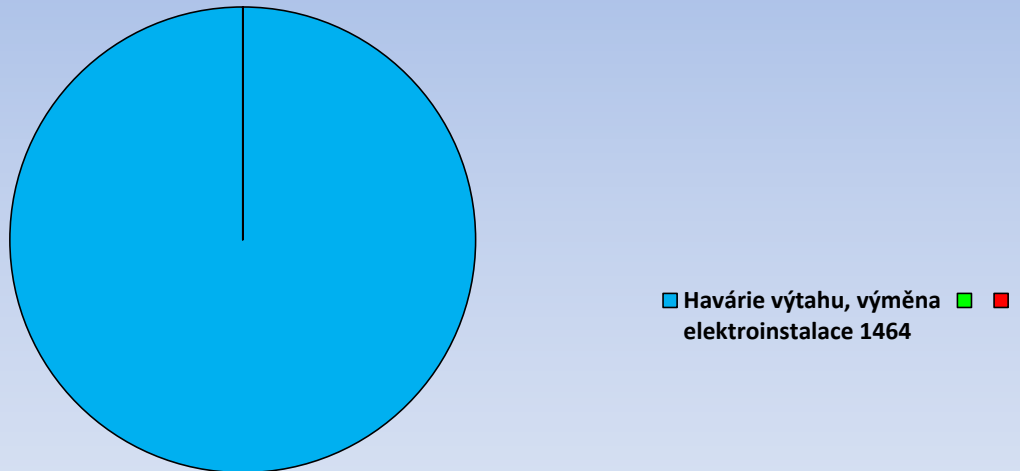


Poměr čerpání "běžných oprav a údržby" za rok 2020 znázorňuje následující graf č. 2:



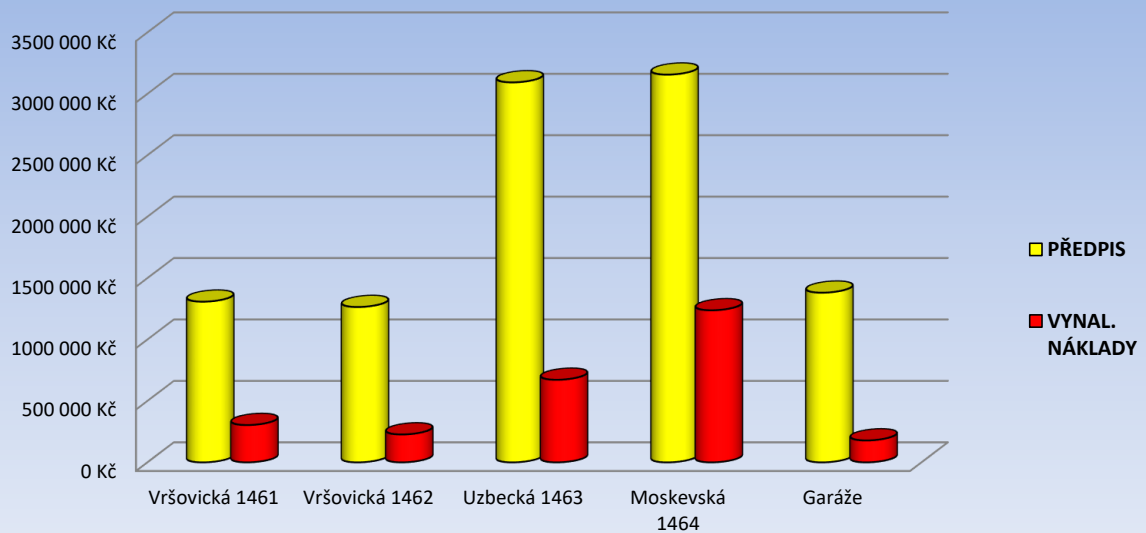
Poměr čerpání akcí "Plánu oprav" za rok 2020 znázorňuje následující graf č. 3:

Čerpání INVESTIC A TECHN. ZHODNOCENÍ, tj. 489.573 Kč

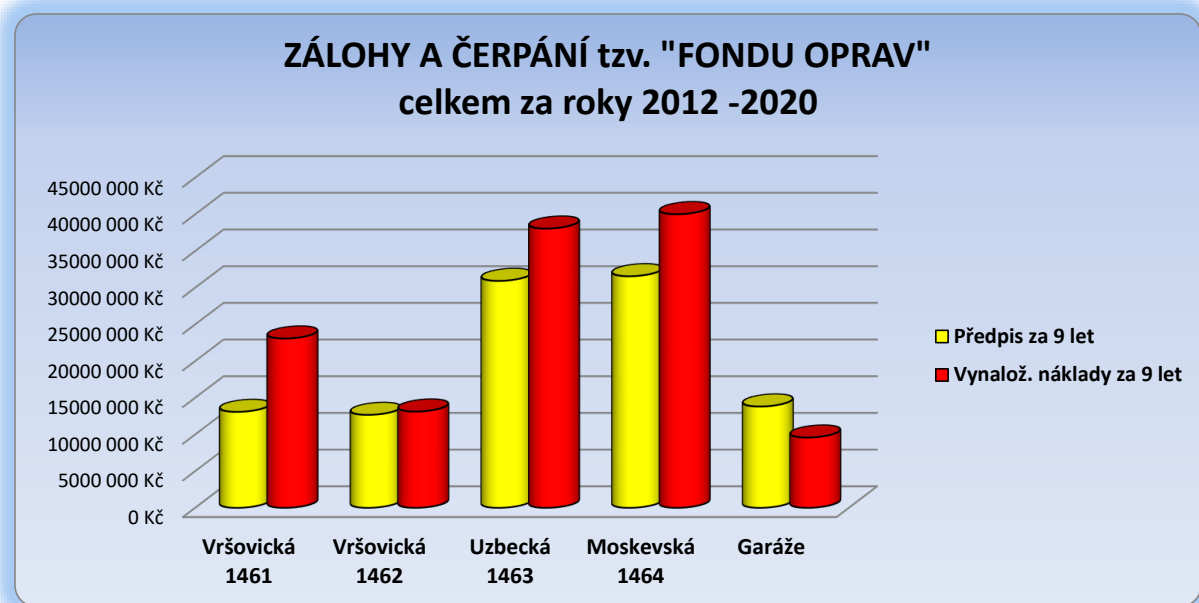


Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za rok 2020 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDIŠEK - graf č 4:

ZÁLOHY A ČERPÁNÍ TZV. "FONDU OPRAV" 2020



Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za roky 2012 - 2020 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDISEK - graf č 5:



Zpracovala: Hana Nekolová
Dne: 01.04.2021