

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**od 1. ledna do 31. prosince 2022**

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:

- plánované a neplánované opravy**, údržbu, zajištění provozu technologií, revize, odstranění následků havárií;
- plánované stavební a technické úpravy a opravy domů dle "Plánu oprav"** (typu investiční akce a technických zhodnocení společných částí domu, např. akce: úpravy EPS a Interiery společných částí domů, atd.);
- 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:

- 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.
- 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 31.12.2022

ČSOB spořicí účet	7 025 973,70 Kč
ČSOB družst. konto (běžný účet)	1 620 097,16 Kč
Pokladna	15 535,00 Kč
CELKEM	8 661 605,86 Kč

POHLEDAVKY ZA VLASTNÍKY Z PŘEDPISU k 31.12.2022

POHLEDAVKY za vlastníky (neplatiči)	-424 113 Kč
ZÁVAZKY za vlastníky (přeplatky)	780 840 Kč
CELKOVÝ STAV k 31.12.2022	356 726 Kč

1. ČERPÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ z tzv. FONDU OPRAV : od 1.1.2022 do 31. 12.2022

Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2021	1 552 633,54 Kč
Výše předpisu záloh od 1.1.2022 do 31.12.2022	10 197 600,00 Kč
Výnos: úroky z běžného a spořicího	27 116,11 Kč
Výnos z pronájmu spol. prostor za 1462/341	1 762,00 Kč
Výnos od neplatičů - uhrazené penále	793,00 Kč
Ostatní výnosy	3 000,00 Kč
Přeúčt.nákl.na úklid terasy MČ Praha 10	40 000,00 Kč
Daň z příjmu 2022	-380,00 Kč
Náklady hrazené ze záloh na správu domu a fondu oprav (detailní rozpis nákladů v bodech 2 a 3 této zprávy)	-5 870 858,60 Kč
Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2022	5 951 666,05 Kč
Bez úvěru	

**2. NAKLADY HRAZENÉ ZE ZÁLOH NA tzv. "FOND OPRAV" (dlouhodobá záloha)
ve výši 5.870.858,60 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	2 056 368,48 Kč	29 742,45 Kč	51 150,28 Kč	1 004 004,05 Kč	971 471,70 Kč	0,00 Kč
Portály, servis, revize	23 522,00 Kč	2 966,12 Kč	3 104,08 Kč	8 514,48 Kč	8 937,33 Kč	0,00 Kč
Elektro, servis, revize	13 849,50 Kč	1 139,19 Kč	1 096,57 Kč	4 660,99 Kč	5 749,81 Kč	1 202,94 Kč
Topení, servis, revize	30 202,35 Kč	0,00 Kč	2 883,50 Kč	2 883,50 Kč	24 435,35 Kč	0,00 Kč
Stavební údržba	59 802,05 Kč	0,00 Kč	46 388,00 Kč	0,00 Kč	13 414,05 Kč	0,00 Kč
Zámečnická údržba	112 576,00 Kč	13 634,12 Kč	9 733,92 Kč	34 864,92 Kč	54 343,04 Kč	0,00 Kč
Ostatní - opravy, servis, revize	502 443,60 Kč	82 563,76 Kč	99 390,02 Kč	117 166,67 Kč	203 323,15 Kč	0,00 Kč
Instalatérská údržba	10 956,00 Kč	3 162,50 Kč	3 896,75 Kč	0,00 Kč	3 896,75 Kč	0,00 Kč
Požární bezpečnost	359 811,59 Kč	13 633,36 Kč	266 507,13 Kč	32 246,51 Kč	33 028,25 Kč	14 396,33 Kč
Revize a opravy střech	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Mimořádné úklidy u kontejnerů	57 638,00 Kč	7 268,13 Kč	7 606,19 Kč	20 958,30 Kč	21 805,38 Kč	0,00 Kč
CELKEM	3 227 170 Kč	154 109,64 Kč	491 756,43 Kč	1 225 299,41 Kč	1 340 404,82 Kč	15 599,28 Kč

**Stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav" (investice a technická zhodnocení).
Dokončení rekonstrukce domu 1462**

	<i>CELKEM</i>	<i>Vršovická 1461</i>	<i>Vršovická 1462</i>	<i>Uzbecká 1463</i>	<i>Moskevská 1464</i>	<i>Garáže</i>
Interiéry SČD 1462	1 443 947,99 Kč	0,00 Kč	1 443 947,99 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
CELKEM	1 443 948 Kč	0,00 Kč	1 443 947,99 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč

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	6 228,00 Kč	797,80 Kč	767,96 Kč	1 887,02 Kč	1 932,77 Kč	842,45 Kč
Nákup do spotřeby	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Internet	4 320,00 Kč	553,39 Kč	532,69 Kč	1 308,92 Kč	1 340,65 Kč	584,36 Kč
Ostatní služby	69 987,34 Kč	8 965,35 Kč	8 629,96 Kč	21 205,44 Kč	21 719,51 Kč	9 467,09 Kč
Telefonní poplatky	9 525,00 Kč	1 220,15 Kč	1 174,50 Kč	2 885,98 Kč	2 955,94 Kč	1 288,43 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	5 994,00 Kč	767,83 Kč	739,10 Kč	1 816,12 Kč	1 860,15 Kč	810,80 Kč
Poplatky SIPO	8 393,50 Kč	1 075,20 Kč	1 034,98 Kč	2 543,14 Kč	2 604,80 Kč	1 135,38 Kč
Poplatky z bankovních účtů	11 442,20 Kč	1 465,74 Kč	1 410,91 Kč	3 466,87 Kč	3 550,91 Kč	1 547,77 Kč
Daň z nemovitosti	820,00 Kč	105,04 Kč	101,11 Kč	248,45 Kč	254,47 Kč	110,92 Kč
Pojištění domu	87 031,00 Kč	11 148,64 Kč	10 731,56 Kč	26 369,49 Kč	27 008,75 Kč	11 772,56 Kč
CELKEM	1 199 741 Kč	153 686,36 Kč	147 936,92 Kč	363 509,05 Kč	372 321,46 Kč	162 287,25 Kč

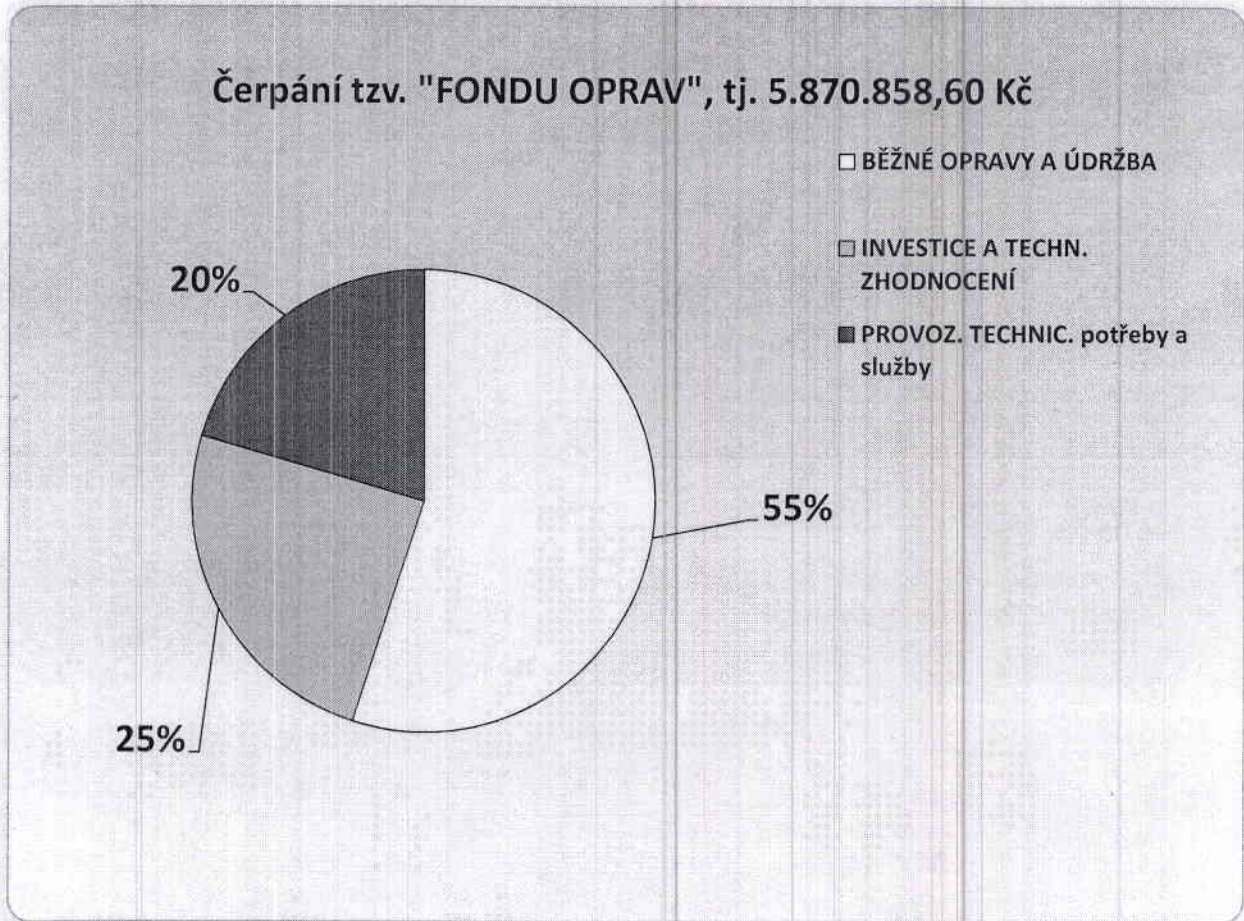
CELKOVÝ SOUČET ZA r.2022	5 870 859 Kč	307 796 Kč	2 083 641 Kč	1 588 808 Kč	1 712 726 Kč	177 887 Kč
---------------------------------	---------------------	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------	-------------------

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

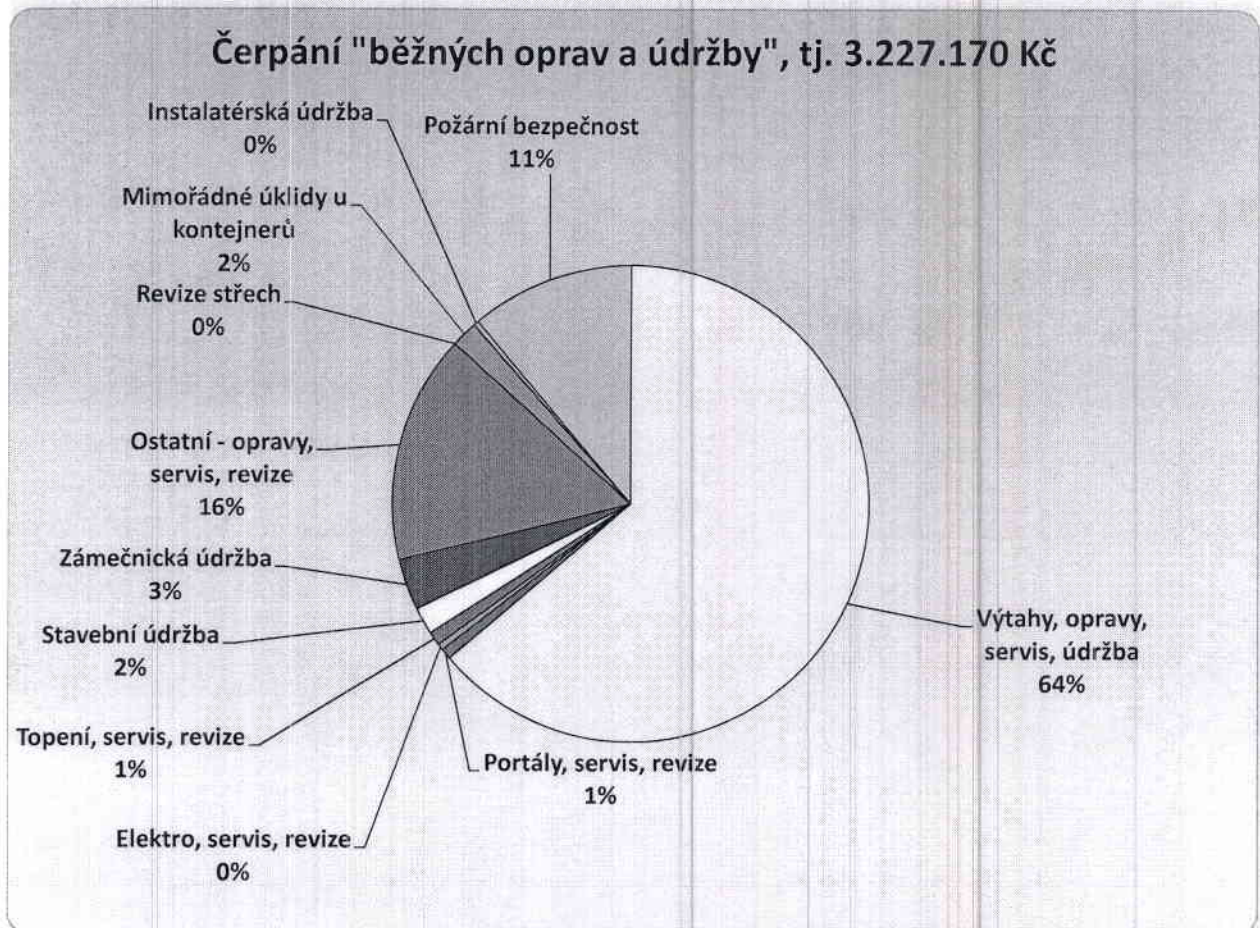
	<i>CELKEM</i>	<i>Vršovická 1461</i>	<i>Vršovická 1462</i>	<i>Uzbecká 1463</i>	<i>Moskevská 1464</i>	<i>Garáže</i>
Odměna správní firmě, výboru a KK vč. SP a ZP	1 288 816,00 Kč	162 519,32 Kč	170 078,36 Kč	464 880,84 Kč	487 557,96 Kč	3 779,52 Kč

4. GRAFY

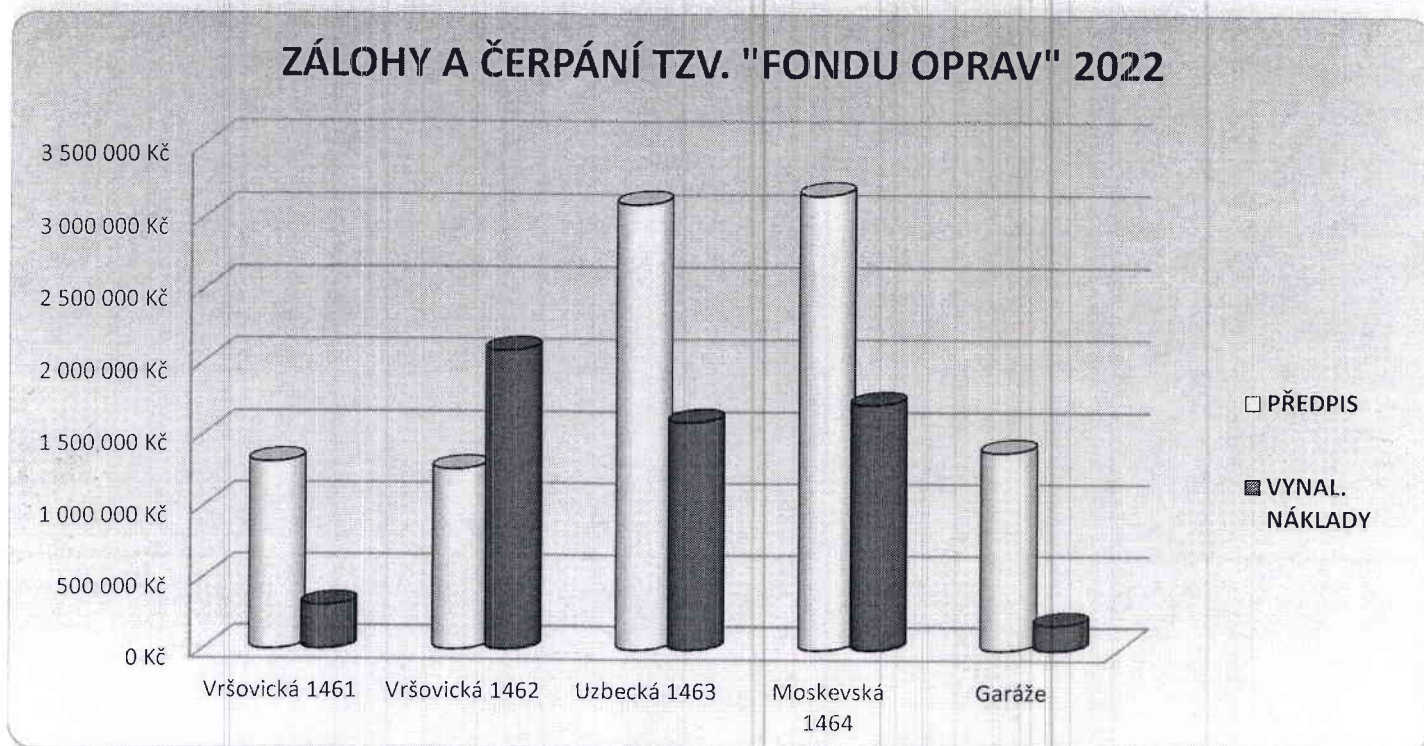
Poměr čerpání tzv. FONDU OPRAV za rok 2022 znázorňuje následující graf č. 1:



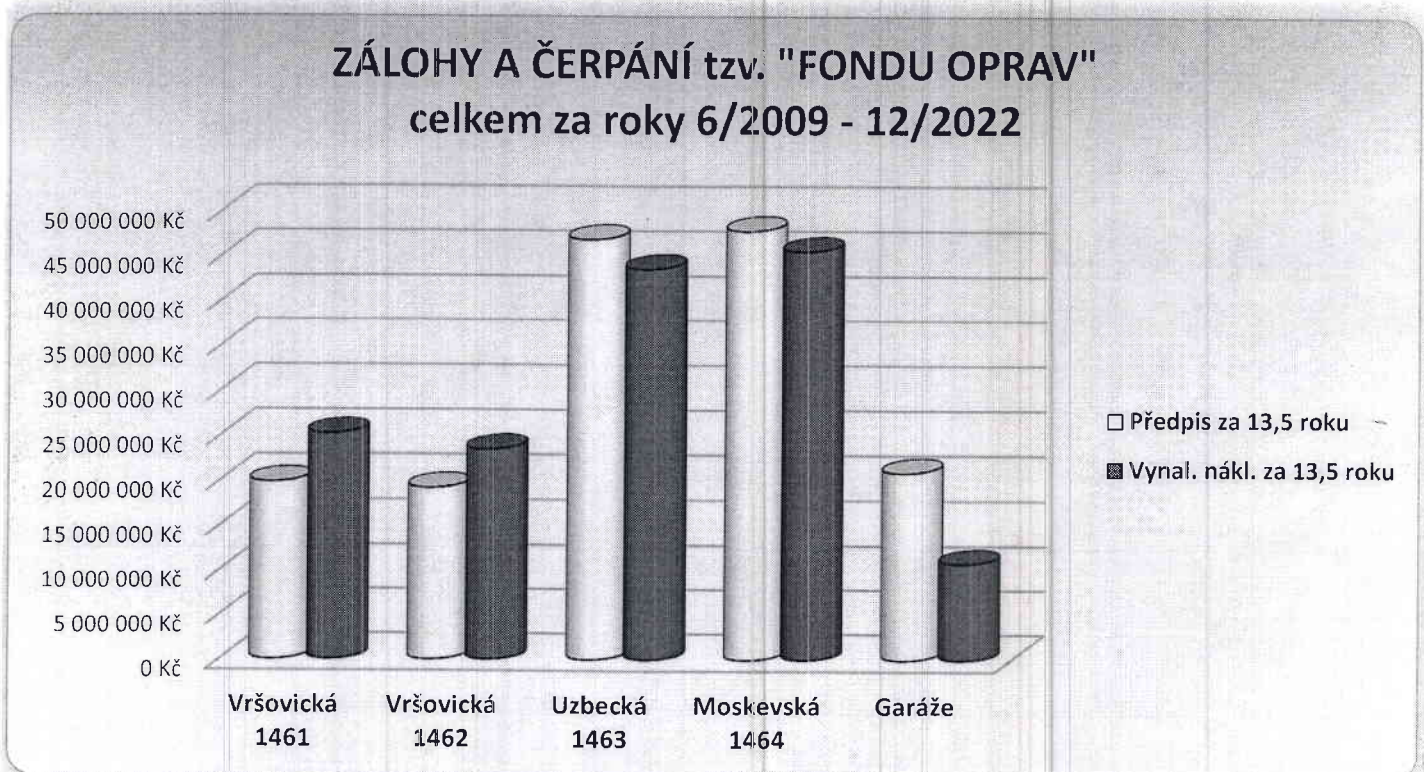
Poměr čerpání "běžných oprav a údržby" za rok 2022 znázorňuje následující graf č. 2:



Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za rok 2022 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDISEK - graf č 4:



Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za roky 2009 - 2022 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDISEK - graf č 5:



Zpracovala: Hana Nekolová
Dne: 14.04.2022