

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍod 1. ledna do 31. prosince 2019

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 běžnou údržbu, zajištění provozu technologií, revize, odstranění následků havárií;
2. na stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav" (typu investičních akcí 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 vlastníkům jednotek společně s vyúčtováním služeb.

Naše SVJ patří mezi největší v Praze (spravujeme již 343 bytových a nebytových jednotek), a proto účtujeme náklady vynaložené z "Fondu oprav" přímo na jednotlivé domy + nebytový prostor 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 31.12.2019

ČSOB spořicí účet	10 217,03 Kč
ČSOB družst. konto (běžný účet)	4 719 556,52 Kč
Pokladna	3 883,00 Kč
CELKEM	4 733 656,55 Kč

POHLEDÁVKY ZA VLASTNÍKY Z PŘEDPISU k 31.12.2019

POHLEDÁVKY za vlastníky (neplatiči)	-124 381 Kč
ZÁVAZKY za vlastníky (přeplatky)	492 336 Kč
CELKOVÝ STAV k 31.12.2019	367 955 Kč

1. ČERPÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ z tzv. FONDU OPRAV : od 1.1.2019 do 31. 12.2019

Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2018	-1 880 647,34 Kč
Výše předpisu záloh k 31.12.2019	10 199 228,00 Kč
Výnos: úroky z běžného účtu	199,31 Kč
Výnos: úroky ze spořicího účtu	5 506,53 Kč
Výnos z pronájmu SP za 1462/341	1 300,00 Kč
Úvěr - zůstatek jistiny k 31.12.2019	6 536 263,12 Kč
Ostatní výnosy 1.	1 000,00 Kč
Ostatní výnosy 2.	10 000,00 Kč
Přeúčt.nákl.na úklid terasy MČ Praha 10	40 000,00 Kč
Úroky z úvěru	-230 589,93 Kč
Daň z příjmu 2019	0,00 Kč
Náklady hrazené ze záloh na správu domu a fondu oprav (detailní rozpis nákladů v bodě 3 této zprávy)	-15 685 553,85 Kč
Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2019	-1 003 294,16 Kč

2. NÁKLADY HRAZENÉ ZE ZÁLOH NA "FOND OPRAV" ve výši 15.685.553,85 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	2 278 460,73 Kč	423 042,33 Kč	12 723,56 Kč	862 923,05 Kč	979 464,89 Kč	306,90 Kč
Portály, servis, revize	56 473,00 Kč	21 843,61 Kč	3 763,20 Kč	9 434,37 Kč	21 431,83 Kč	0,00 Kč
Elektro, servis, revize	145 974,70 Kč	216,62 Kč	69 236,21 Kč	38 140,36 Kč	38 152,78 Kč	228,74 Kč
Topení, servis, revize	35 100,50 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	33 030,50 Kč	2 070,00 Kč	0,00 Kč
Stavební údržba	30 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	30 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Zámečnická údržba	21 681,00 Kč	2 705,00 Kč	3 857,00 Kč	3 437,00 Kč	11 682,00 Kč	0,00 Kč
Ostatní - opravy, servis, revize	156 584,00 Kč	7 467,01 Kč	3 576,75 Kč	72 439,85 Kč	70 383,39 Kč	2 717,00 Kč
Instalatérská údržba	54 714,25 Kč	4 336,60 Kč	0,00 Kč	6 400,00 Kč	43 977,65 Kč	0,00 Kč
Požární bezpečnost	102 406,39 Kč	12 451,72 Kč	11 985,90 Kč	29 451,62 Kč	35 368,60 Kč	13 148,56 Kč
Revize střech	16 603,00 Kč	6 473,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	10 130,00 Kč	0,00 Kč
Mimořádné úklidy u kontejnerů	116 856,00 Kč	14 735,51 Kč	15 420,88 Kč	42 493,09 Kč	44 206,52 Kč	0,00 Kč
CELKEM	3 014 854 Kč	493 271,39 Kč	120 563,50 Kč	1 127 749,84 Kč	1 256 867,65 Kč	16 401,20 Kč

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>
Úpravy EPS nebo protipožární zabezp. objektů	485 228,42 Kč	485 228,42 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Oprava terasy a průjezdu	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Interiery společných částí domů	10 840 273,75 Kč	8 334 428,75 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	2 505 845,00 Kč	0,00 Kč
CELKEM	11 325 502 Kč	8 819 657,17 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	2 505 845,00 Kč	0,00 Kč

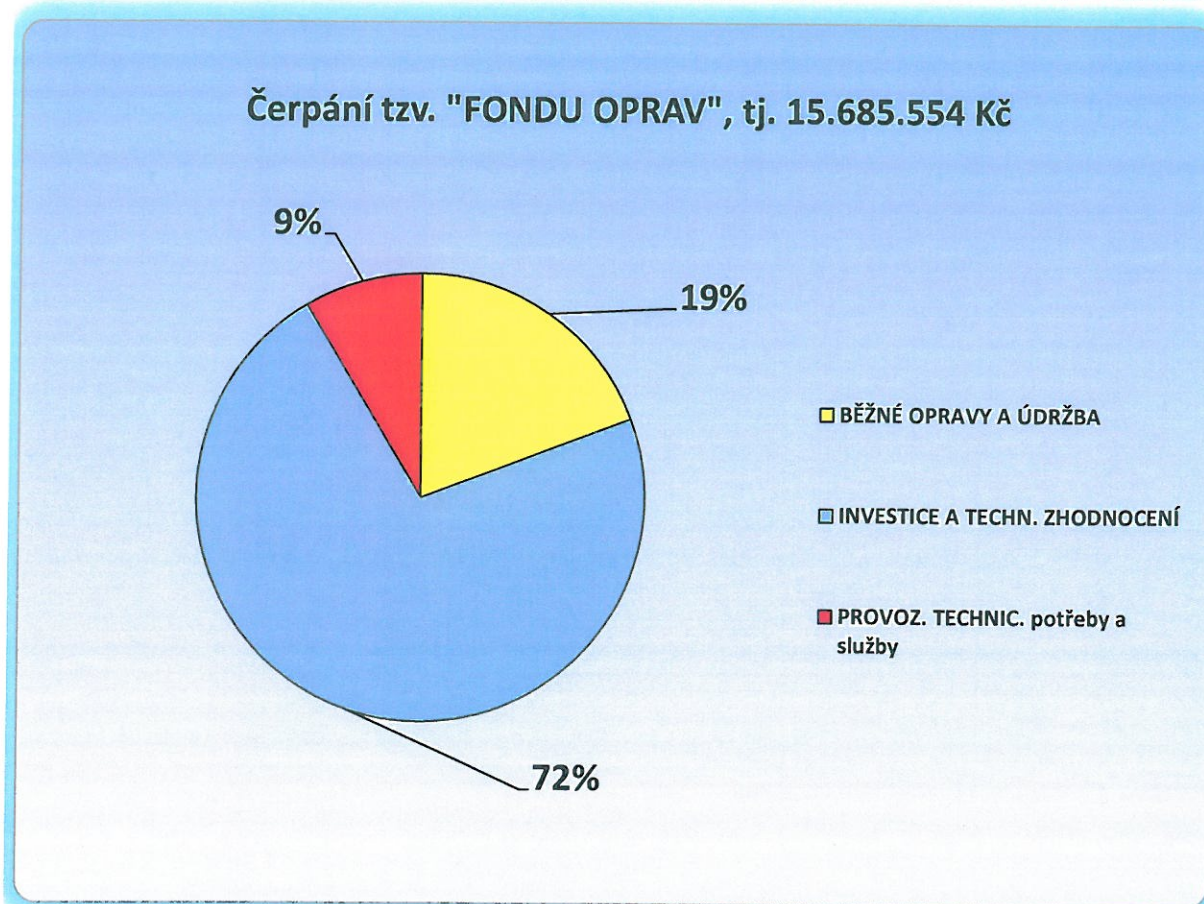
Provozně technické potřeby a služby

	<i>CELKEM</i>	<i>Vršovická 1461</i>	<i>Vršovická 1462</i>	<i>Uzbecká 1463</i>	<i>Moskevská 1464</i>	<i>Garáže</i>
Spotřeba materiálu	39 668,51 Kč	5 059,28 Kč	4 987,69 Kč	12 660,92 Kč	13 066,28 Kč	3 894,34 Kč
Nákup do spotřeby	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 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	166 988,34 Kč	21 334,92 Kč	20 834,29 Kč	52 218,31 Kč	53 733,05 Kč	18 867,78 Kč
Telefonní poplatky	11 929,00 Kč	1 528,10 Kč	1 470,93 Kč	3 614,36 Kč	3 701,98 Kč	1 613,62 Kč
Zajištění EPS - vrátnice	994 000,00 Kč	127 331,01 Kč	122 567,54 Kč	301 171,65 Kč	308 472,85 Kč	134 456,95 Kč
Poštovné	22 058,00 Kč	2 825,62 Kč	2 719,91 Kč	6 683,34 Kč	6 845,37 Kč	2 983,75 Kč
Poplatky SIPO	7 167,20 Kč	918,12 Kč	883,77 Kč	2 171,59 Kč	2 224,23 Kč	969,50 Kč
Poplatky z bankovních účtů	10 569,06 Kč	1 353,89 Kč	1 303,24 Kč	3 202,32 Kč	3 279,95 Kč	1 429,66 Kč
Daň z nemovitosti	410,00 Kč	52,52 Kč	50,56 Kč	124,23 Kč	127,24 Kč	55,46 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	1 345 198 Kč	172 240,89 Kč	166 212,52 Kč	409 845,38 Kč	420 128,37 Kč	176 770,96 Kč

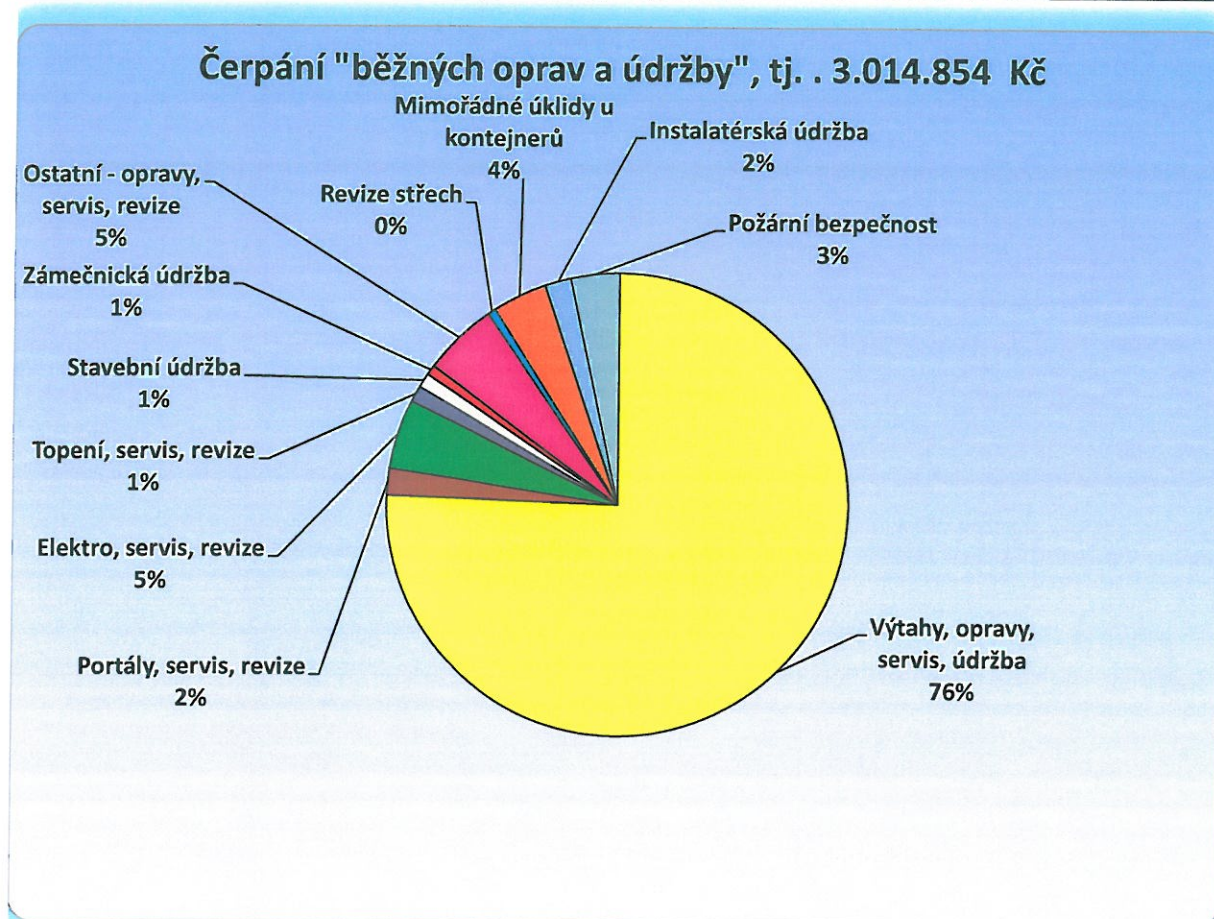
CELKOVÝ SOUČET ZA ROK	15 685 554 Kč	9 485 169 Kč	286 776 Kč	1 537 595 Kč	4 182 841 Kč	193 172 Kč
------------------------------	----------------------	---------------------	-------------------	---------------------	---------------------	-------------------

3. GRAFY

Poměr čerpání tzv. FONDU OPRAV za rok 2019 znázorňuje následující graf č. 1:

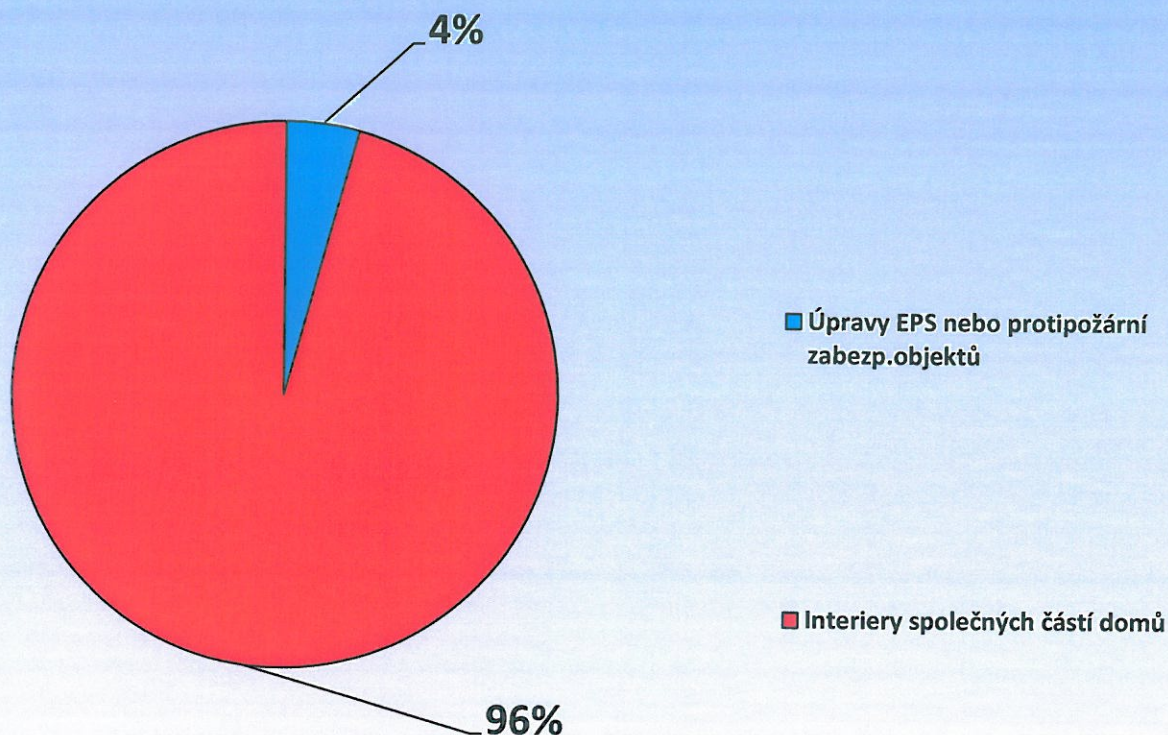


Poměr čerpání "běžných oprav a údržby" za rok 2019 znázorňuje následující graf č. 2:



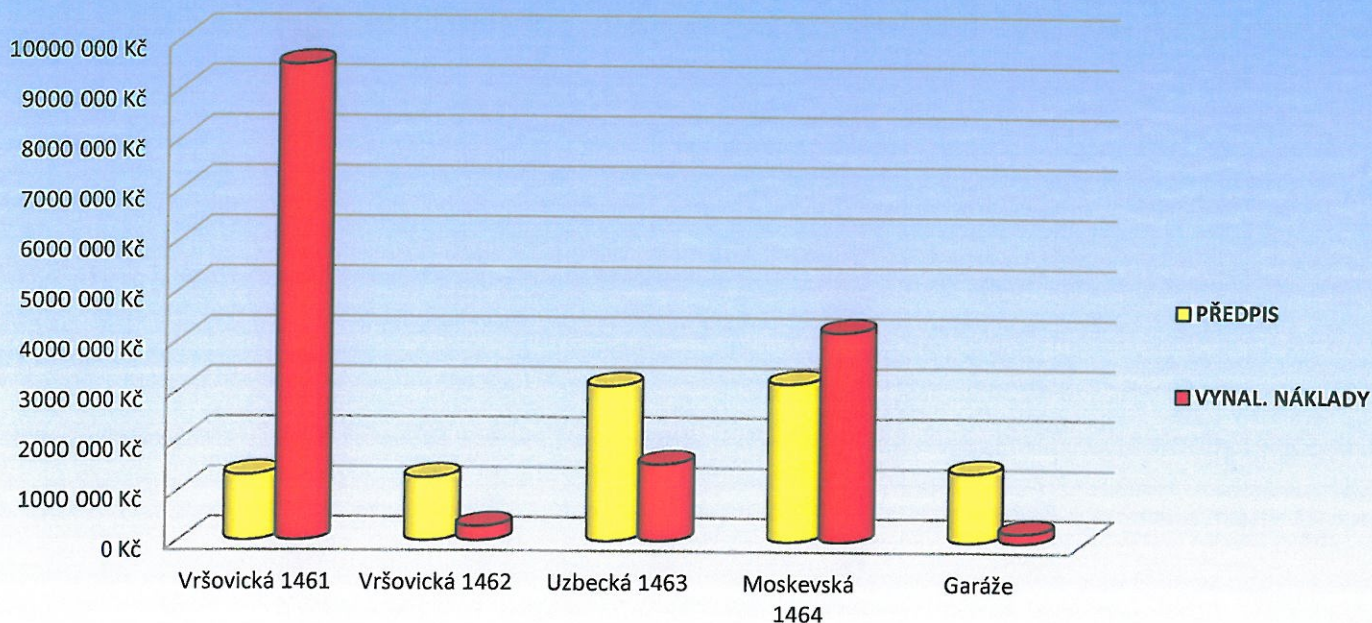
Poměr čerpání akcí "Plánu oprav" za rok 2019 znázorňuje následující graf č. 3:

Čerpání INVESTIC A TECHN. ZHODNOCENÍ, tj. 11.325.502 Kč



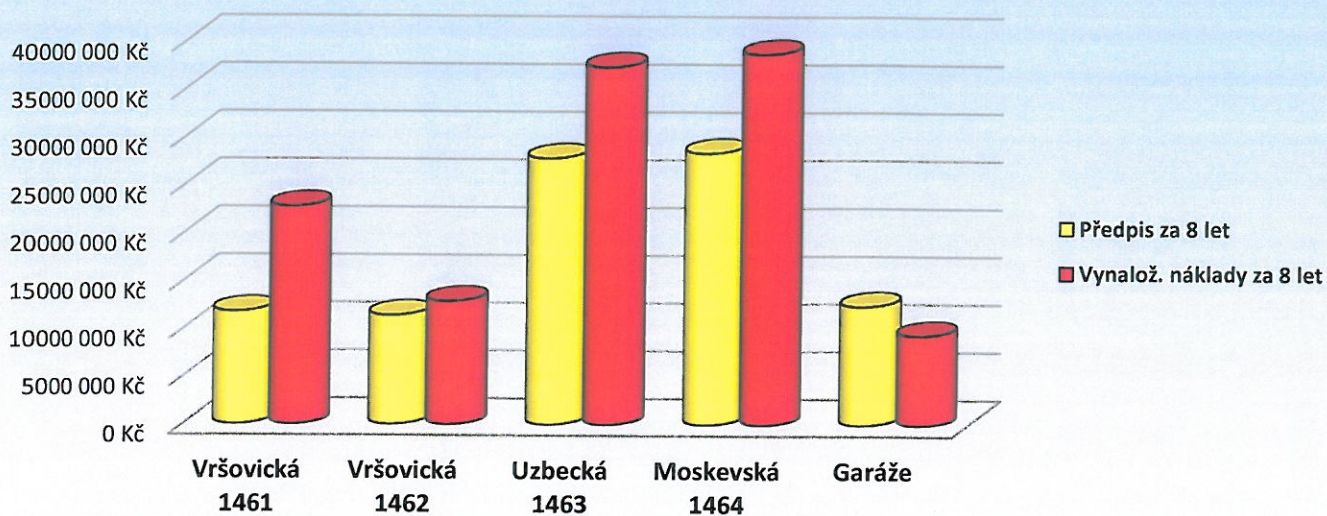
Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za rok 2019 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDISEK - graf č 4:

ZÁLOHY A ČERPÁNÍ TZV. "FONDU OPRAV" 2019



Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za roky 2012 - 2019 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDISEK - graf č 5:

ZÁLOHY A ČERPÁNÍ tzv. "FONDU OPRAV" celkem za roky 2012 -2019



Zpracovala: Hana Nekolová

Dne: 30.04.2020