

Věc:

## ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

od 6. června 2009 (tj. od vzniku SVJ) do 31. prosince 2011

### 1) Úvod

Zpráva je určena:

- vlastníkům jednotek k přehledu o tom, jak byly využity finanční prostředky, které měsíčně zasílají do tzv. fondu oprav.
- výboru společenství jako podklad k plánování finančních prostředků pro další období, pro vyhledávání možných úspor a pro efektivní využití finančních prostředků s cílem účinnějšího řízení celého SVJ.

Ze 40 Kč/m<sup>2</sup>, které měsíčně zasílají vlastníci jako zálohy, jsou hrazeny tři druhy výdajů:

- na plánované a neplánované opravy, údržbu, zajištění provozu technologií, revize, odstranění následků havárií a vandalismu,
- na stavební a technické úpravy domu dle "Plánu oprav" (typu investiční akce a technických zhodnocení společných částí domu, např. vstupní portály, instalace poměrových měřidel tepla, opravy střech, atd.),
- na správu domu (odměna správcovské firmě, odměna členům orgánů společenství, pojištění domu, konzultační, auditorské a poradenské služby, protipožární servis, deratizace, drobné administrativní nákupy, platby za spojovací služby, drobný majetek, poštovné, poplatky bance, poplatky SIPO.

Od vzniku našeho společenství, tj. od 6.6.2009 bylo do 31. prosince 2011 na zálohách vybráno celkem	33 340 267 Kč
Dodatečné úpravy FO roku 2009 a 2010 (VD 14+15)	3 886 Kč
Úroky a pojistná plnění činily	1 143 275 Kč
Z toho bylo vyčerpáno	15 081 906 Kč
zůstatek k 31.12.2011 činil	19 405 522 Kč
viz podrobnější tabulky níže:	

Období	Předpis dlouhod. a krátkod.záloh	Úroky a pojistná plnění)	Čerpání záloh celkem	Poznámky	Zůstatek
2009 od 6.6. do 20.10.	1 039 843 Kč	0 Kč	1 039 843 Kč	Vyúčtování provedla MČ P10	0 Kč
2009 od 21.10. do 31.12.	5 078 155 Kč	0 Kč	653 835 Kč		4 424 320 Kč
2009 od 1.1. do 31.12.	6 117 998 Kč	0 Kč	1 693 678 Kč		4 424 320 Kč
2010 od 1.1. do 31.12.	13 593 931 Kč	979 591 Kč	3 620 394 Kč		15 377 448 Kč
2011 od 1.1. do 31.12.	13 628 338 Kč	163 684 Kč	9 767 834 Kč	3 886 Kč	19 405 522 Kč
<b>Celkem k 31.12.2011</b>	<b>33 340 267 Kč</b>	<b>1 143 275 Kč</b>	<b>15 081 906 Kč</b>	<b>3 886 Kč</b>	

## 2) ČERPÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ: od 6.6.2009 do 31.12.2009

V období od vzniku SVJ (6.6.2009) do ustavující členské schůze (20.10.2009) hradili vlastníci zálohy ve stejné výši, jako činil v předchozím období jejich nájem. Prostředky zaslané v tomto období vypořádala MČ Praha 10 tak, že se zaslanych záloh byly uhrazeny skutečně vzniklé náklady vynaložené v tomto období a zůstatek (přebytek) byl vlastníkům vrácen na jejich účty či v hotovosti.

V období od ustavující členské schůze, tj. 21.10.2009 do 31.12.2009 hradili vlastníci zálohy opět ve stejné výši, jako činil v předchozím období jejich nájem a to cca ve výši 72,25 Kč/m<sup>2</sup>.

<b>2009</b>	Výše předpisu záloh	6 117 998 Kč	
	Náklady hrazené ze záloh na správu domu a fondu oprav	1 693 678 Kč	
	Pojistné plnění	0 Kč	
	Zůstatek k 31.12.2009	4 424 320 Kč	
	Výnos SVJ: úroky z běžného účtu	0 Kč	
	Výnos SVJ: úroky ze spořicího účtu	0 Kč	
	Výnos vlastníků: pronájem reklam a antén	0 Kč	
	Pohledávky za MČ P 10 k 31.12.2009 (zálohy vlastníků uložené u MČ P 10)*	3 043 983 Kč	
Pohledávky za MČ P 10 k 31.12.2009 (zálohy MČ P 10)*	1 401 366 Kč		
Výdaje příštích období	-21 029 Kč		
Závazky k 31.12.2009 (byly započteny)	0 Kč		

\* prostředky zaslané vlastníky byly uloženy na účtech MČ P10, SVJ nemělo v roce 2009 vlastní bankovní účet

Finanční prostředky ve výši 1 693 678 Kč byly v roce 2009 čerpány následovně:

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

Zednické práce	211 879 Kč
Instalatérské a zámečnické práce	463 972 Kč
Sklenářské práce	5 004 Kč
Elektrikářské práce	19 777 Kč
Opravy výtahů	96 108 Kč
Ostatní (EPS-požární zajištění, mimoř.úklid, úklid sněhu, atd.)	418 355 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>1 215 095 Kč</b>

### Stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav" (Investice a technická zhodnocení)

Žádné	0 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>0 Kč</b>

### Správa domů

Odměna správcovské firmě	391 348 Kč
Notář (ustavující shromáždění 21.10.2009)	44 435 Kč
PC + SW	14 383 Kč
Ostatní (poštovné, ověřování, pronájem místnosti na shromáždění, telef.)	28 417 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>478 583 Kč</b>

<b>ČERPÁNÍ ZA ROK 2009 CELKEM</b>	<b>1 693 678 Kč</b>
-----------------------------------	---------------------

### 3) ČERPÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ: od 1.1.2010 do 31.12.2010

V období od 1.1.2010 do 31.12.2010 hradili vlastníci zálohy výši 40,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Zůstatek k 31.12.2009		4 424 320 Kč	
2010	Výše předpisu záloh	13 593 931 Kč	
	Výnos: úroky z prodloužení vlastníků	6 766 Kč	
	Výnos: úroky z běžného účtu	17 602 Kč	
	Výnos: úroky ze spořicího účtu	111 303 Kč	
	Přijata pojistná plnění	846 031 Kč	
	Náklady hrazené ze záloh na správu domu a fondu oprav	3 620 394 Kč	
	Zůstatek k 31.12.2010	15 377 448 Kč	
	Pohledávky k 31.12.2010 za vlastníky		68 461 Kč
	Pohledávky k 31.12.2010 z vyúčt. služeb 2009		0 Kč
	Závazky k 31.12.2011		799 872 Kč

Finanční prostředky na náklady ve výši 3 620 394 Kč byly v roce 2010 čerpány následovně:

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

Vykližecí práce	57 540 Kč
Instalatérské práce	69 832 Kč
Zámečnické práce	242 269 Kč
Elektrikářské práce (vč. sanace po požáru el. instalace Vršovická 1461 cca 750.000 Kč)	830 556 Kč
Opravy výtahů	132 569 Kč
Ostatní (EPS-požární zajištění, mimoř. úklid, úklid sněhu, atd.)	354 863 Kč
Podhledy Vršovická - demontáž	24 540 Kč
Úprava společného prostoru Uzbecká (jednací místnost SVJ)	38 042 Kč
Oprava střechy a klempířských prvků Vršovická 1462	21 520 Kč
Oprava střešního pláště a vzduchotechniky Moskevská 1463	20 000 Kč
Oprava propojovacích paviánů Vršovická 1461, 1462 (po krádeži AL částí)	67 287 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>1 859 017 Kč</b>

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

<b>CELKEM</b>	<b>0 Kč</b>
---------------	-------------

#### Správa domů

Nákup spotřebního materiálu a předmětů pro provoz SVJ	64 964 Kč
Poštovné	695 Kč
Pojištění domu	85 632 Kč
Odměna za správu	811 139 Kč
Ostatní služby (poradenská služby, čištění odtokových kanálů, pronájem sálu na	445 464 Kč
Telefonní poplatky	31 234 Kč
Odměny statut. orgánům, včetně odvodů na zdrav. poj. (období listopad 2009 - září 2010)	308 572 Kč
Popl. SIPO	10 128 Kč
Popl. bankovní	3 549 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>1 761 377 Kč</b>

<b>ČERPÁNÍ ZA ROK 2010 CELKEM</b>	<b>3 620 394 Kč</b>
-----------------------------------	---------------------

#### 4) ČERPÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ: od 1.1.2011 do 31.12.2011

Také v tomto období hradili vlastníci zálohy výši 40,00 Kč/m2.

Zůstatek k 31.12.2010		15 377 448 Kč
2011	Výše předpisu záloh	13 628 338 Kč
	Dodatečné úpravy FO roku 2009 a 2010 (VD 14+15)	3 898 Kč
	Výnos: úroky z prodloužení vlastníků	9 034 Kč
	Výnos: úroky z běžného účtu	38 767 Kč
	Výnos: úroky ze spořicího účtu	115 893 Kč
	Přijatá pojistná plnění	0 Kč
	Náklady hrazené ze záloh na správu domu a fondu oprav	9 767 834 Kč
	Zůstatek k 31.12.2011	19 405 522 Kč
	Pohledávky k 31.12.2011 za vlastníky (neplatiči)	118 516 Kč
	Pohledávky k 31.12.2011 z vyúčt. služeb 2010 (splatnost)	2 177 642 Kč
Závazky k 31.12.2011 (odsouhlaseny konfirmačními dopisy)	2 308 121 Kč	

Finanční prostředky na náklady ve výši 9 767 834 Kč byly v roce 2011 čerpány následovně:

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

Zámečnické práce	61 537 Kč
Elektrikářské práce	56 355 Kč
Opravy výtahů	320 898 Kč
Zahradnické práce	36 404 Kč
Revize - kontrola elektroinstalace	67 530 Kč
Revize požární bezp. hasící přístroje, proudnice, hadice	91 346 Kč
EPS - Elektronický požární systém (pravidelné revize a zajištění obsluhy)	215 047 Kč
Oprava obkladů a omítek	179 897 Kč
Ostatní (požární zajištění, mimoř. úklid, úklid sněhu, čištění okapu, drenáží, instalatérské)	323 017 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>1 352 031 Kč</b>

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

Vstupní portály domů	3 770 405 Kč
Instalace měřidel studené vody	665 874,00
Instalace poměrových měřidel tepla	1 872 901 Kč
Rekonstrukce výtahů	0 Kč
Oprava schodů Uzbecká (pasovka)	355 552 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>6 664 732 Kč</b>

#### Správa domů

Nákup spotřebního materiálu a předmětů pro provoz SVJ	43 494 Kč
Pojištění domu	85 632 Kč
Odměna za správu	834 768 Kč
Ostatní služby (UPS, statický posudek, auditor, znalecké posudky, právní služby, projekční)	156 827 Kč
Telefonní poplatky	30 153 Kč
Odměny statut. orgánům, včetně odvodů na zdrav. poj. (období říjen 2010 - prosinec 2011)	614 551 Kč
Popl. SIPO	9 481 Kč
Popl. bankovní	6 165 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>1 781 071 Kč</b>

<b>ČERPÁNÍ ZA ROK 2011 CELKEM</b>	<b>9 797 834 Kč</b>
-----------------------------------	---------------------

## 5) STAV FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ NA BANKOVNÍCH ÚČTECH A POKLADNĚ k 31.12.2011

CSOB spořicí účet	12 827 196 Kč
CSOB družst. konto (běžný účet)	6 329 009 Kč
Pokladna	5 330 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>19 161 535 Kč</b>

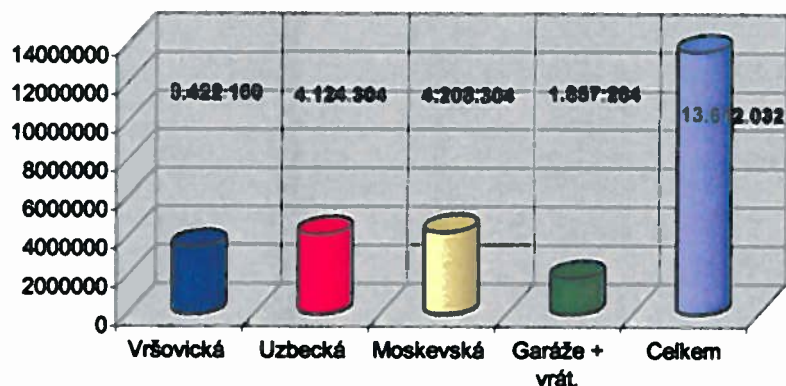
## 5) ZÁVĚR

### 5.1. Tvorba tzv. Fondu oprav

Na grafu níže je zobrazen podíl jednotlivých budov (domů a garáže) na vytvoření ročních příspěvků do tzv. Fondu oprav, ze kterého je následně financován náš "Plán údržby, oprav a investic", tzv. Plán oprav.

Za uplynulé období není možné ještě sledovat také čerpání finančních prostředků jednotlivých domů, neboť se v této době nevedla v účetnictví "nákladová střediska".

**Roční příspěvek v Kč do "FONDU OPRAV A INVESTIC"**



### 5.2. Přijatá pojistná plnění

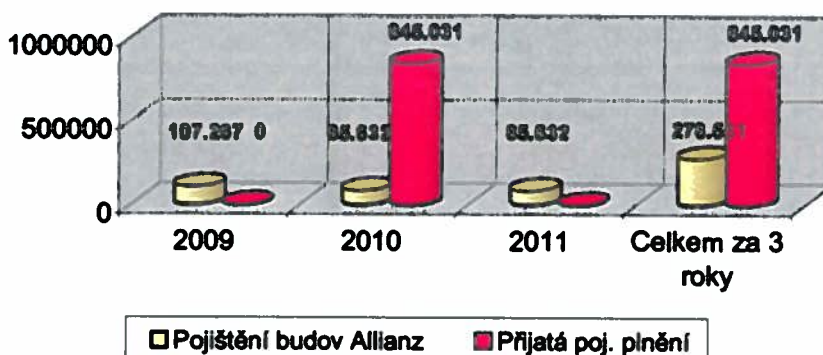
Budovy našeho společenství jsou pojištěny u pojišťovny Allianz prostřednictvím souhrnné pojistné smlouvy správcovské firmy. V roce 2010 byla přijata dvě pojistná plnění. První na částku 751 057 Kč za havárii - požár elektroinstalace na Vršovické 1461, který vznikl zatečením vody střechem do elektroinstalace v době velkých dešťů.

Druhé pojistné plnění bylo přijato za krádež hasebních prostředků (proudnice, hadice a hasící přístroje) v našich domech ve výši 93 974 Kč.

Další pojistné události jsou nahlášený, avšak dosud nezlikvidovány. Jedná se o další krádeže hasebních prostředků v obdobném rozsahu a to v roce 2011 a znovu v roce 2012.

V letošním roce nám opět vznikla pojistná událost tím, že vlastníci odkládali nepotřebné věci do prostoru za popelnicemi, tyto věci byly "někým" zapáleny, čím vznikla vlastníkům další škoda ve výši cca 200 000 Kč.

**Uhrazené pojistné a přijatá pojistná plnění v Kč**



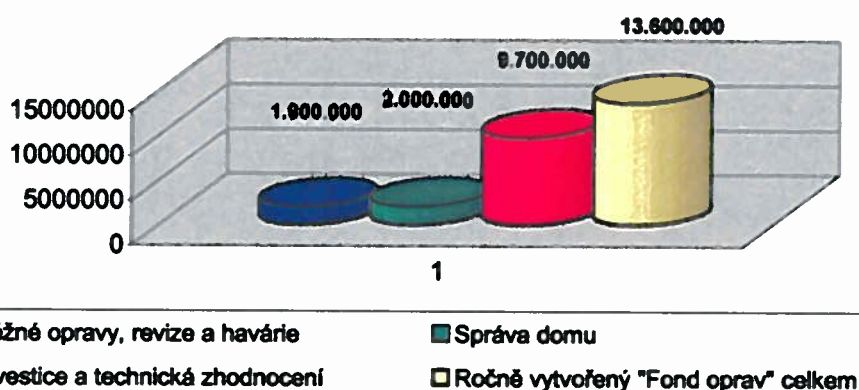
### 5.3. Roční rozdělení záloh na tzv. Fond oprav

Vlastníci zasílají ročně do tzv. Fondu oprav cca 13.600.000 Kč, z toho musí být vyčleněno cca 2.000.000 Kč na správu domu a dalších min. 1.900.000 Kč na plánované a neplánované opravy, údržbu, zajištění provozu technologií, revize, odstranění následků havárií a vandalismu.

Tato položka byla v dosavadních "Plánech oprav" vždy podhodnocena. I ve stávajícím "Plánu oprav" je plánováno jen 400.000 Kč/rok.

Tzn. na stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav" (typu investiční akce a technických zhodnocení společných částí domu) zůstává ročně max. 9.700.000 Kč (neuvážíme-li kumulující se deficit, plynoucí z podhodnocení nákladů na plánované a neplánované opravy, údržbu, provoz technologií a odstranění následků havárií a vandalismu).

**Roční rozdělení záloh na tzv. "Fond oprav"**



Cílem provedeného rozboru bylo zkontrolovat a zdokumentovat čerpání záloh tzv. Fond oprav od začátku činnosti SVJ do 31.12.2011 a v souvislosti s tím také prověřit skutečné náklady na správu domu a na plánované a neplánované opravy, údržbu, zajištění provozu technologií, revize a odstranění následků havárií, které v minulosti evidentně byly v plánech oprav poddimenzovány a ve svém důsledku snižovaly disponibilní prostředky na stavební a technické úpravy domů založené v jednotlivých bodech do "Plánu oprav".

Provedený rozbor vychází z kontroly všech příjmů a výdajů, zaúčtovaných v prověřovaném období, výše uvedené potvrzuje. V letech 2009 až 2014 by takto postupně vznikl deficit prostředků ve výši: 6.926.000 Kč.

	Plánované prostředky na opravy, údržbu, zajištění zajištění provozu technologií, revize a odstranění následků havárií v "Plánu oprav"	Skutečně vynaloženo (2009-2011), předpoklad (2012-2014)	Rozdíl
<b>2009 (6.-12.)</b>	0 Kč	1 215 095 Kč	-1 215 095 Kč
<b>2010</b>	1 000 000 Kč	1 859 017 Kč	-859 017 Kč
<b>2011</b>	1 000 000 Kč	1 352 031 Kč	-352 031 Kč
<b>2012</b>	400 000 Kč	1 900 000 Kč	-1 500 000 Kč
<b>2013</b>	400 000 Kč	1 900 000 Kč	-1 500 000 Kč
<b>2014</b>	400 000 Kč	1 900 000 Kč	-1 500 000 Kč
<b>Celkem</b>			<b>-6 926 143 Kč</b>

S tímto deficitem je třeba ve financování plánu oprav v roce 2012 a v následujících letech příslušně upravit metodiku plánování a sestavování "Plánu oprav".

Náklady je třeba průběžně podrobně analyzovat, vyhodnocovat jejich strukturu a účelnost a k tomu zajistit odpovídající podklady a strukturu účetnictví našeho SVJ.

Zvláštní pozornost je nutno věnovat nákladům plynoucích z potřeby eliminovat následky krádeží a vandalismu, které dosud nebyly vyhodnocovány.

## 6) OPATŘENÍ

1. **Zavést do účtové osnovy analytické účty, které budou poskytovat podporu ke zkvalitnění a zprůhlednění rozhodování o finančních zdrojích (zpětně od 1.1.2012).**
2. **Zpracovat vnitřní směrnici č. 1: Oprávnění, povinnosti a odpovědnost vč. oběhu účetních dokladů (podpisové vzory, archivace, skartace)**
3. **Zpracovat vnitřní směrnici č. 2: Předpis záloh na náklady a výdaje činnosti SVJ, vyúčtování vč. kritérií, daňové náležitosti**
4. **Zpracovat vnitřní směrnici č. 3: Metodika provádění inventarizace a dokumentace**
5. **Zpracovat vnitřní směrnici č. 4: Hospodářská střediska - organizační členění SVJ. Zavést hospodářská střediska pro vyhodnocování nákladů vynaložených na jednotlivé domy Vršovická 1461, 1462, Uzbecká, Moskevská a garáže (zpětně od 1.1.2012).**
6. **Zpracovat "Postup při převodu účetnictví SVJ při změně správcovské firmy".**
7. **Vybudovat účetní a dokladový archiv SVJ**

Zpracovala:  
Dne

Hana Nekolová  
1. června 2012