

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍod 1. ledna do 31. prosince 2018

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, opravy terasy a průjezdu, 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 (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 POKLADNÉ k 31.12.2018

ČSOB spořicí účet	46 400,89 Kč
ČSOB družst. konto (běžný účet)	1 888 107,64 Kč
Pokladna	41 116,00 Kč
CELKEM	1 975 624,53 Kč

POHLEDÁVKY ZA VLASTNÍKY Z PŘEDPISU k 31.12.2018

POHLEDÁVKY za vlastníky (neplatiči)	271 310 Kč
ZÁVAZKY za vlastníky (přeplatky)	485 725 Kč
CELKOVÝ STAV k 31.12.2018	-214 415 Kč

1. ČERPÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ z tzv. FONDU OPRAV : od 1.1.2018 do 31. 12.2018

Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2017	11 122 009 Kč
Výše předpisu záloh k 31.12.2018	10 198 802 Kč
Výnos: úroky z běžného účtu	761 Kč
Výnos: úroky ze spořicího účtu	715 Kč
Výnos z pronájmu SP za 1462/341	1 301 Kč
Ostatní výnosy 1.	445 Kč
Ostatní výnosy 2.	3 000 Kč
Přeúčt.nákl.na údržbu terasy MČ Praha 10	334 420 Kč
Přeúčt.nákl.na úklid terasy MČ Praha 10	40 000 Kč
Spoluúčast při likvidaci pojistné události	-5 000 Kč
Daň z příjmu 2018	0 Kč
Náklady hrazené ze záloh na správu domu a fondu oprav (detailní rozpis nákladů v bodě 3 této zprávy)	-23 577 100 Kč
Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2018	-1 880 647 Kč

2. NÁKLADY HRAZENÉ ZE ZÁLOH NA "FOND OPRAV" ve výši 23.577.100 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	160 595,00 Kč	26 355,80 Kč	3 944,50 Kč	64 734,10 Kč	65 560,60 Kč	0,00 Kč
Portály, servis, revize	13 343,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	13 343,00 Kč	0,00 Kč
Elektro, servis, revize	46 830,00 Kč	32 836,00 Kč	7 005,00 Kč	1 278,00 Kč	5 711,00 Kč	0,00 Kč
Topení, servis, revize	72 593,00 Kč	2 550,00 Kč	4 048,00 Kč	30 486,00 Kč	35 509,00 Kč	0,00 Kč
Stavební údržba	3 630,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	3 630,00 Kč	0,00 Kč
Zámečnická údržba	24 056,00 Kč	8 956,50 Kč	1 353,67 Kč	6 128,26 Kč	6 831,92 Kč	785,64 Kč
Ostatní - opravy, servis, revize	126 731,60 Kč	14 330,28 Kč	13 312,39 Kč	39 789,70 Kč	58 342,48 Kč	956,75 Kč
Instalatérská údržba	631 774,60 Kč	108 008,59 Kč	70 391,09 Kč	236 090,85 Kč	217 284,08 Kč	0,00 Kč
Požární bezpečnost	87 011,30 Kč	11 146,11 Kč	10 729,14 Kč	26 363,52 Kč	27 002,64 Kč	11 769,89 Kč
Revize střech	7 728,00 Kč	1 932,00 Kč	1 932,00 Kč	1 932,00 Kč	1 932,00 Kč	0,00 Kč
Mimořádné úklidy u kontejnerů	26 500,00 Kč	3 341,64 Kč	3 497,07 Kč	9 636,37 Kč	10 024,93 Kč	0,00 Kč
CELKEM	1 200 793 Kč	209 456,93 Kč	116 212,85 Kč	416 438,81 Kč	445 171,65 Kč	13 512,29 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	2 136 952,20 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	886 473,90 Kč	1 250 478,30 Kč	0,00 Kč
Oprava terasy a průjezdu	596 845,17 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	596 845,17 Kč	0,00 Kč
Interiery společných částí domů	18 403 575,00 Kč	71 511,00 Kč	71 511,00 Kč	10 365 660,00 Kč	7 894 893,00 Kč	0,00 Kč
CELKEM	21 137 372 Kč	71 511,00 Kč	71 511,00 Kč	11 252 133,90 Kč	9 742 216,47 Kč	0,00 Kč

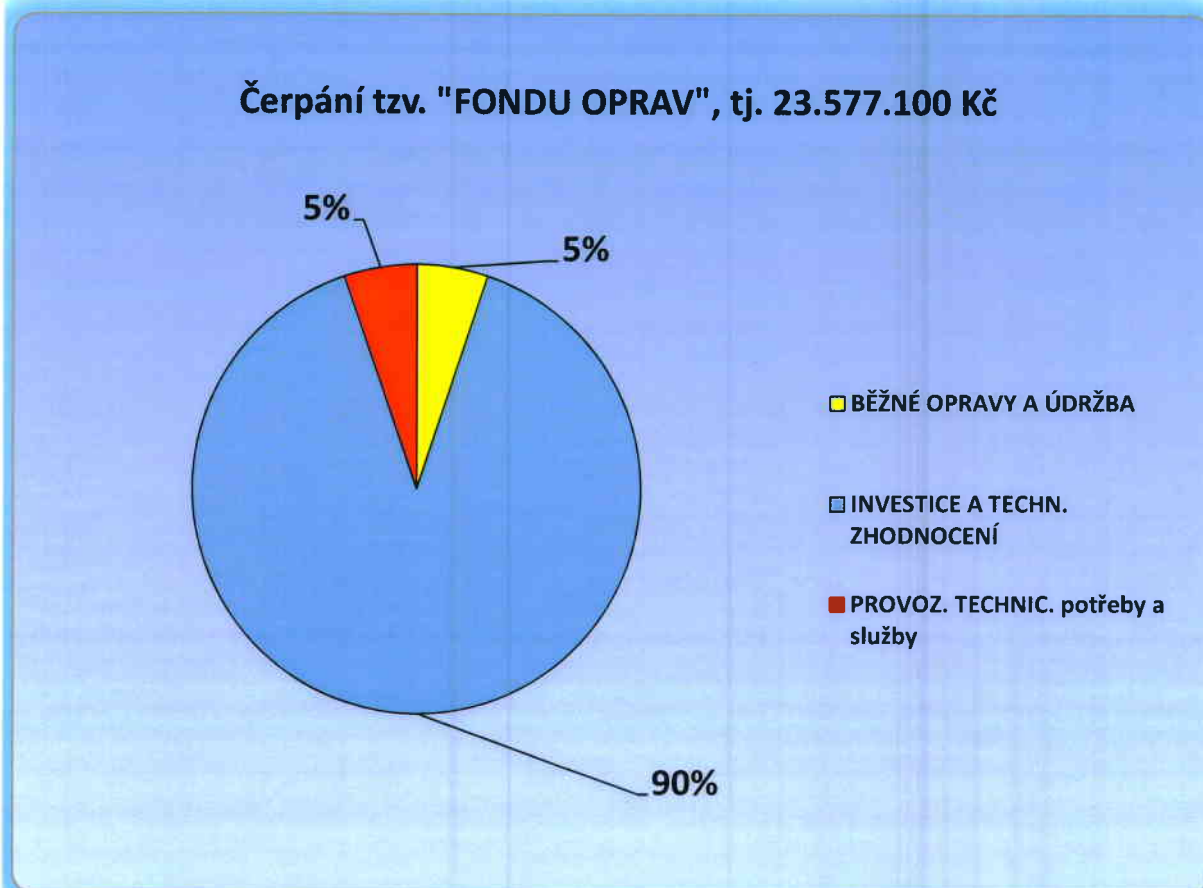
Provozně technické potřeby a služby

	<i>CELKEM</i>	<i>Vršovická 1461</i>	<i>Vršovická 1462</i>	<i>Uzbecká 1463</i>	<i>Moskevská 1464</i>	<i>Garáže</i>
Spotřeba materiálu	14 673,00 Kč	1 879,61 Kč	1 809,29 Kč	4 445,77 Kč	4 553,54 Kč	1 984,80 Kč
Nákup do spotřeby	8 328,00 Kč	1 066,81 Kč	1 026,90 Kč	2 523,30 Kč	2 584,47 Kč	1 126,52 Kč
Internet	7 489,00 Kč	959,34 Kč	923,45 Kč	2 269,09 Kč	2 324,10 Kč	1 013,03 Kč
Ostatní služby	94 115,70 Kč	8 879,31 Kč	8 547,14 Kč	36 801,94 Kč	25 511,08 Kč	14 376,24 Kč
Telefonní poplatky	8 357,00 Kč	1 070,53 Kč	1 030,48 Kč	2 532,08 Kč	2 593,47 Kč	1 130,44 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	21 769,00 Kč	2 788,60 Kč	2 684,28 Kč	6 595,78 Kč	6 755,68 Kč	2 944,66 Kč
Poplatky SIPO	7 244,70 Kč	928,04 Kč	893,32 Kč	2 195,07 Kč	2 248,28 Kč	979,98 Kč
Poplatky z bankovního účtu	9 726,18 Kč	1 245,92 Kč	1 199,31 Kč	2 946,93 Kč	3 018,37 Kč	1 315,65 Kč
Daň z nemovitosti	410,00 Kč	52,52 Kč	50,56 Kč	124,23 Kč	127,24 Kč	55,46 Kč
Pojištění domu	94 823,00 Kč	12 146,79 Kč	11 692,38 Kč	28 730,38 Kč	29 426,88 Kč	12 826,57 Kč
CELKEM	1 238 936 Kč	155 530,30 Kč	149 711,88 Kč	383 670,44 Kč	380 788,59 Kč	169 234,37 Kč

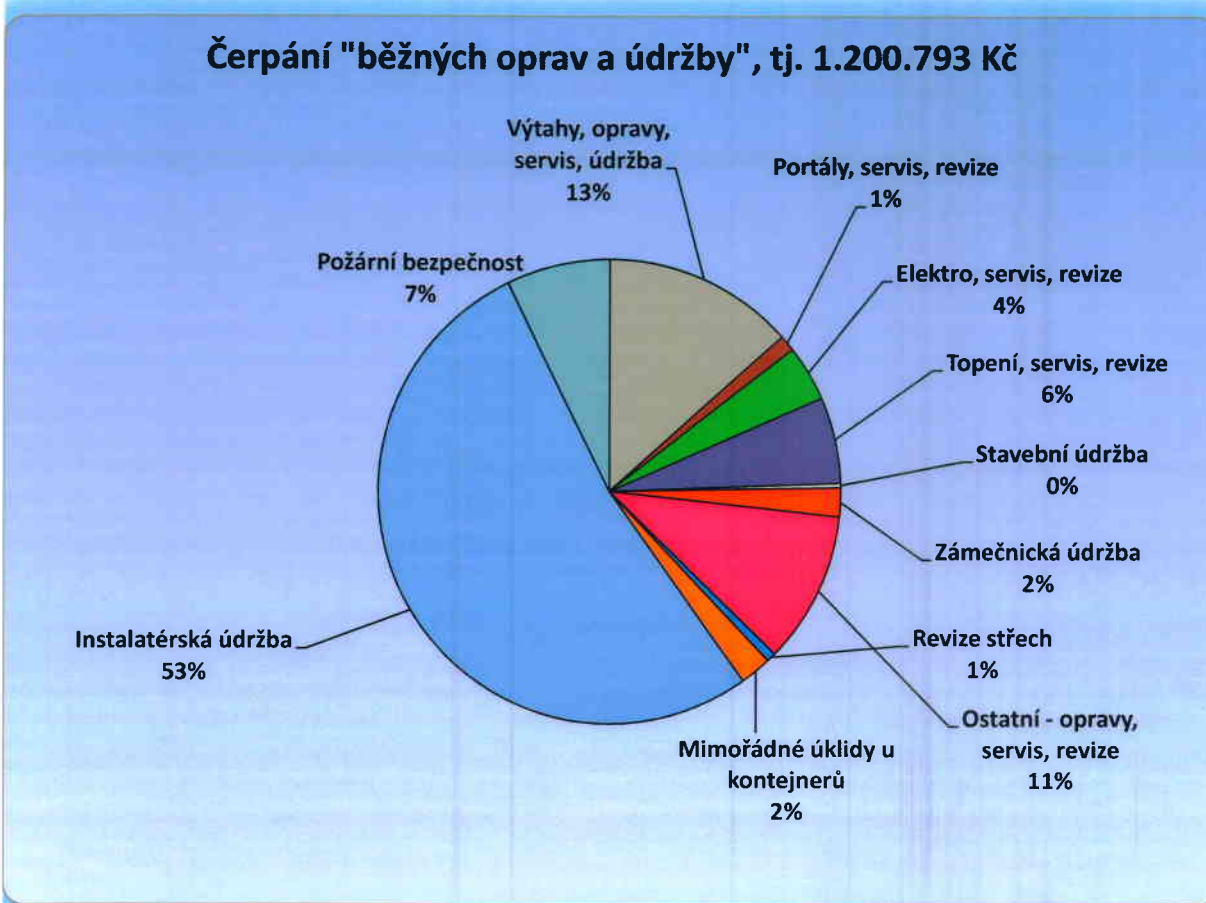
CELKOVÝ SOUCET ZA ROK	23 577 100 Kč	436 498 Kč	337 436 Kč	12 052 243 Kč	10 568 177 Kč	182 747 Kč
------------------------------	----------------------	-------------------	-------------------	----------------------	----------------------	-------------------

3. GRAFY

Poměr čerpání tzv. FONDU OPRAV za rok 2018 znázorňuje následující graf č. 1:

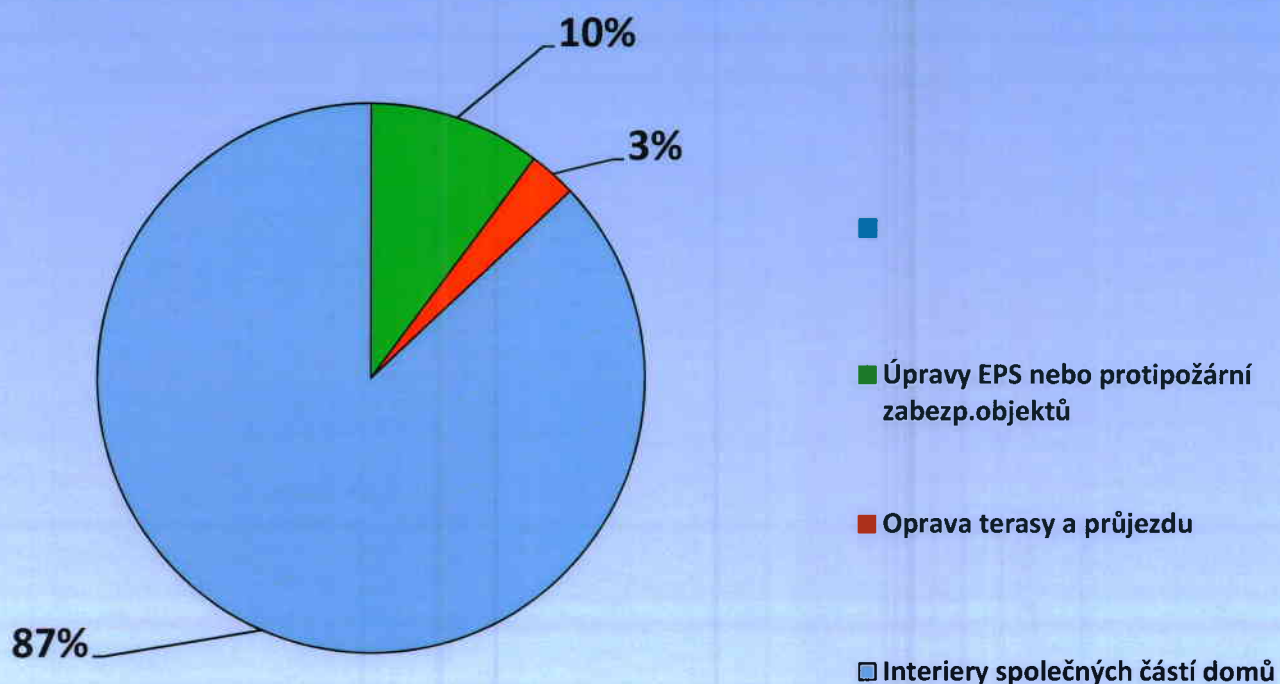


Poměr čerpání "běžných oprav a údržby" za rok 2018 znázorňuje následující graf č. 2:



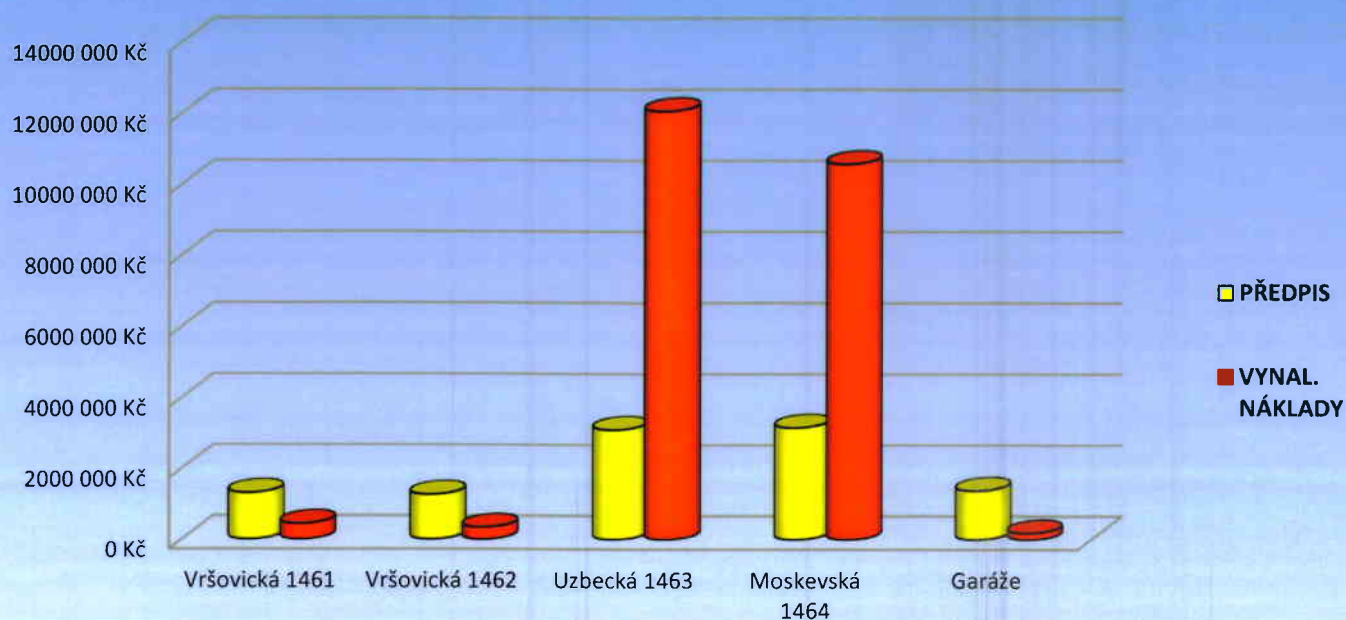
Poměr čerpání akcí "Plánu oprav" za rok 2018 znázorňuje následující graf č. 3:

Čerpání INVESTIC A TECHN. ZHODNOCENÍ, tj. 21.137.372 Kč



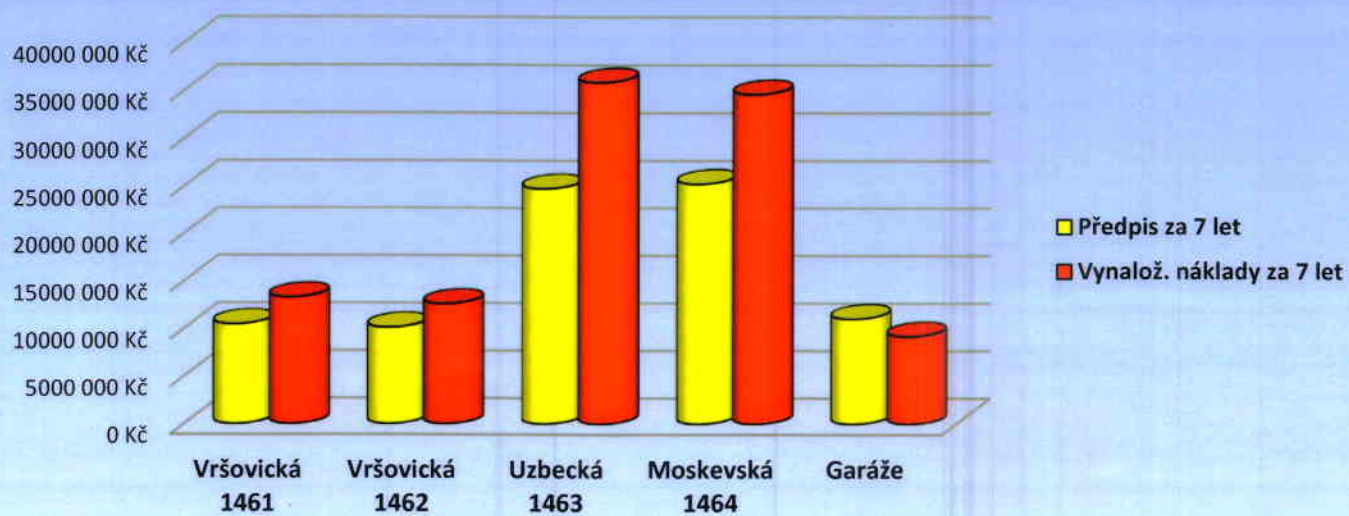
Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za rok 2018 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDISEK - graf č 4:

ZÁLOHY A ČERPÁNÍ TZV. "FONDU OPRAV" 2018



Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za roky 2012 - 2018 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDISEK - graf č 5:

ZÁLOHY A ČERPÁNÍ tzv. "FONDU OPRAV" celkem za roky 2012 -2018



Zpracovala: Hana Nekolová

Dne: 18.04.2019