

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

od 1. ledna do 31. prosince 2013

1. ÚVOD

Zpráva je určena vlastníkům jednotek k přehledu o tom, jak byly využity finanční prostředky, které měsíčně zasílají do tzv. fondu oprav.

Z finančních prostředků jsou hrazeny tři druhy výdajů:

1. na plánované a neplánované opravy, údržbu, zajištění provozu technologií, revize, odstranění následků havárií a vandalismu,
2. na stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav" (typu investiční akce a technických zhodnocení společných částí domu, např. výtahy - vnitřní úpravy, oprava lodžii, atd.,
na správu domu (odmena správcovské tírme, odmena členům organu společenství (výbor a kontrolní komise), pojištění domu, poradenské služby, protipožární servis, ostraha EPS, domovní a strážní služba,
3. drobné administrativní nákupy, platby za spojovací služby, drobný majetek, poštovné, poplatky bance, poplatky SPO

Naše SVJ patří mezi největší v Praze (spravujeme 291 bytových a 50 nebytových jednotek). Pro lepší přehled účtujeme náklady vynaložené z "Fondu oprav" přímo na jednotlivé domy + budovu garážových stání, říkáme jim

HOSPODÁŘSKÁ (NÁKLADOVÁ STŘEDISKA)

Důvody zavedení organizačního členění na hospodářská (nákladová) střediska jsou následující:

1. zjištění výše vynakládaných nákladů na jednotlivé domy a garáž pro potřeby jejich vyhodnocení, provedení analýz a přijímání opatření k motivaci vlastníků jednotlivých bytů a nebytových prostor, vedoucí k úsporám.
2. účinnější řízení nákladů celého SVJ.

Současně je z toho odvozen návazný účtový rozvrh, který podává přehledné a vyčerpávající informace o hospodaření SVJ celkem i v jednotlivých oblastech a střediscích.

2. ČERPÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ z tzv. FONDU OPRAV : od 1.1.2013 do 31. 12.2013

Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2012	24 693 056 Kč
Výše předpisu záloh k 31.12.2013	13 612 032 Kč
Výnos: úroky z prodlení vlastníků	14 239 Kč
Výnos: úroky z běžného účtu	11 773 Kč
Výnos: úroky ze spořicího účtu	129 936 Kč
Přijatá pojistná plnění	67 843 Kč
Ostatní výnosy	400 Kč
Spoluúčast při likvidaci pojistné události	-5 000 Kč
Náklady hrazené ze záloh na správu domu a fondu oprav (detailní rozpis nákladů v bodě 5 této zprávy)	-10 396 383 Kč
Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2013	28 127 896 Kč

3. STAV FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ NA BANKOVNÍCH ÚČTECH A POKLADNĚ k 31.12.2013

ČSOB spořicí účet	22 157 273 Kč
ČSOB družst. konto (běžný účet)	4 243 889 Kč
Pokladna	25 560 Kč
CELKEM	26 426 722 Kč

4. POHLEDÁVKY ZA VLASTNÍKY Z PŘEDPISU k 31.12.2013

POHLEDÁVKY za vlastníky (neplatiči)		2 201 825 Kč	
Z toho:	Městská část Praha 10	1 511 982 Kč	
	Ostatní vlastníci	689 843 Kč	
ZÁVAZKY za vlastníky (přeplatky)		381 434 Kč	
CELKOVÝ STAV k 31.12.2013		1 820 391 Kč	

5. NÁKLADY HRAZENÉ ZE ZÁLOH NA SPRÁVU DOMU A OPRAVY VE VÝŠI 10.396.383 Kč BYLY HRAZENY 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	259 855,10 Kč	78 530,50 Kč	19 315,40 Kč	27 482,55 Kč	134 526,65 Kč	0,00 Kč
Portály, servis, revize	9 680,00 Kč	4 840,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	4 840,00 Kč	0,00 Kč
Elektro, servis, revize	81 881,20 Kč	17 187,87 Kč	13 201,68 Kč	28 558,96 Kč	20 697,35 Kč	2 235,34 Kč
Topení, servis, revize	14 052,50 Kč	3 007,00 Kč	0,00 Kč	4 428,00 Kč	6 617,50 Kč	0,00 Kč
Střechy, servis, revize	56 561,00 Kč	1 897,50 Kč	3 232,00 Kč	16 531,50 Kč	0,00 Kč	34 900,00 Kč
Stavební údržba	230 409,50 Kč	24 063,58 Kč	23 163,35 Kč	74 404,75 Kč	77 768,56 Kč	31 009,27 Kč
Zámečnická údržba	127 889,00 Kč	28 818,10 Kč	32 738,57 Kč	29 561,53 Kč	33 892,32 Kč	2 878,49 Kč
Ostatní - opravy, servis, revize	135 349,00 Kč	47 038,26 Kč	4 306,88 Kč	13 032,82 Kč	54 566,38 Kč	16 404,66 Kč
Instalačerská údržba	433 186,30 Kč	16 856,50 Kč	1 750,00 Kč	66 409,90 Kč	348 169,90 Kč	0,00 Kč
Vandalismus	247 069,60 Kč	58 969,65 Kč	25 312,37 Kč	63 149,17 Kč	71 943,85 Kč	27 694,56 Kč
Požární bezpečnost	83 186,30 Kč	10 656,13 Kč	10 257,48 Kč	25 204,58 Kč	25 815,61 Kč	11 252,49 Kč
CELKEM	1 679 120 Kč	291 865,09 Kč	133 277,74 Kč	348 763,76 Kč	778 838,10 Kč	126 374,81 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>
Instalace termost. ventilů a hlavíc, poměr.měřidel	71 292,00 Kč	31 337,50 Kč	39 954,50 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Výtahy (vnitřní úpravy - facelift)	564 084,40 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	282 042,20 Kč	282 042,20 Kč	0,00 Kč
Oprava chodeb a schodišť	48 523,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	21 780,00 Kč	26 743,00 Kč	0,00 Kč
Střechy, zatékání vody	22 031,00 Kč	11 015,50 Kč	11 015,50 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Úpravy EPS	15 627,00 Kč	2 001,81 Kč	1 926,92 Kč	4 734,82 Kč	4 849,60 Kč	2 113,84 Kč
Oprava lodžii	5 467 360,20 Kč	2 733 680,10 Kč	2 733 680,10 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Výměna oken	11 880,00 Kč	2 970,00 Kč	2 970,00 Kč	2 970,00 Kč	2 970,00 Kč	0,00 Kč
Rekonstrukce terasy a průjezdu	73 307,00 Kč	9 390,60 Kč	9 039,29 Kč	22 211,26 Kč	22 749,72 Kč	9 916,13 Kč
CELKEM	6 274 105 Kč	2 790 395,51 Kč	2 798 586,32 Kč	333 738,28 Kč	339 354,52 Kč	12 029,97 Kč

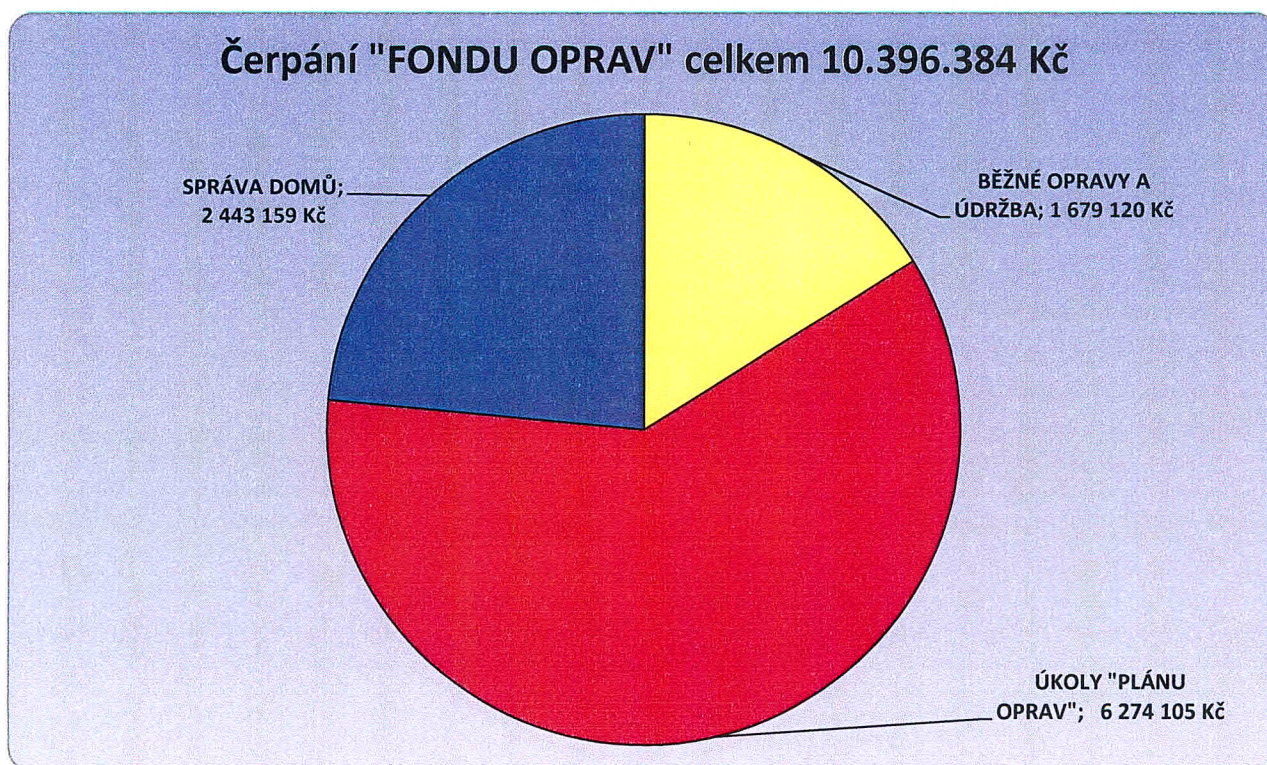
Správa domů

	<i>CELKEM</i>	<i>Vršovická 1461</i>	<i>Vršovická 1462</i>	<i>Uzbecká 1463</i>	<i>Moskevská 1464</i>	<i>Garáže</i>
Spotřeba materiálu	19 633,00 Kč	2 514,98 Kč	2 420,89 Kč	5 948,59 Kč	6 092,80 Kč	2 655,73 Kč
Nákup do spotřeby	1 682,00 Kč	215,46 Kč	207,40 Kč	509,63 Kč	521,98 Kč	227,52 Kč
Internet a web stránky	7 484,00 Kč	958,70 Kč	922,83 Kč	2 267,57 Kč	2 322,55 Kč	1 012,35 Kč
Ostatní služby	262 411,35 Kč	33 370,71 Kč	33 413,87 Kč	86 551,75 Kč	89 730,21 Kč	19 344,81 Kč
Telefonní poplatky	28 488,00 Kč	3 649,30 Kč	3 512,78 Kč	8 631,57 Kč	8 840,82 Kč	3 853,53 Kč
Odměna za správu	470 376,00 Kč	60 254,98 Kč	58 000,83 Kč	142 519,03 Kč	145 974,07 Kč	63 627,09 Kč
Zajištění EPS - vrátnice	776 000,00 Kč	99 405,30 Kč	95 686,53 Kč	235 119,92 Kč	240 819,85 Kč	104 968,40 Kč
Poštovné	19 759,14 Kč	2 531,14 Kč	2 436,45 Kč	5 986,81 Kč	6 131,95 Kč	2 672,79 Kč
Odměny statutárním orgánům	558 972,00 Kč	71 604,10 Kč	68 925,37 Kč	169 362,70 Kč	173 468,50 Kč	75 611,34 Kč
Zákonné pojištění zdrav.a sociální	189 589,00 Kč	24 286,28 Kč	23 377,72 Kč	57 443,49 Kč	58 836,08 Kč	25 645,43 Kč
SIPO poplatky	8 724,00 Kč	1 117,54 Kč	1 075,73 Kč	2 643,28 Kč	2 707,36 Kč	1 180,08 Kč
Poplatky z bankovního účtu	14 409,00 Kč	1 845,79 Kč	1 776,74 Kč	4 365,78 Kč	4 471,61 Kč	1 949,08 Kč
Pojištění domu	85 632,00 Kč	10 969,43 Kč	10 559,06 Kč	25 945,60 Kč	26 574,59 Kč	11 583,32 Kč
CELKEM	2 443 159 Kč	312 723,70 Kč	302 316,21 Kč	747 295,73 Kč	766 492,37 Kč	314 331,48 Kč

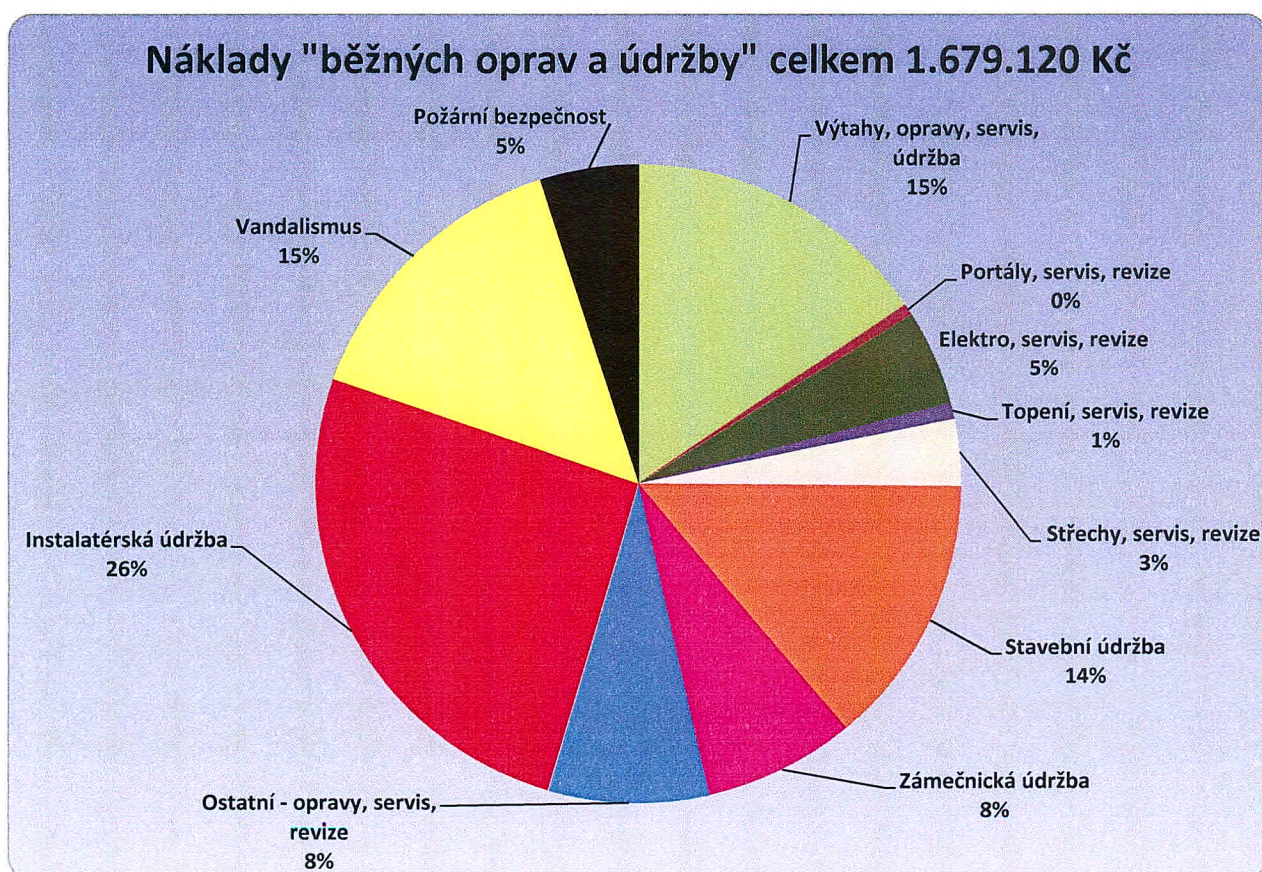
CELKOVÝ SOUČET ZA ROK	10 396 384 Kč	3 394 984,30 Kč	3 234 180,26 Kč	1 429 797,77 Kč	1 884 685,00 Kč	452 736,26 Kč
------------------------------	----------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	----------------------

6. GRAFY

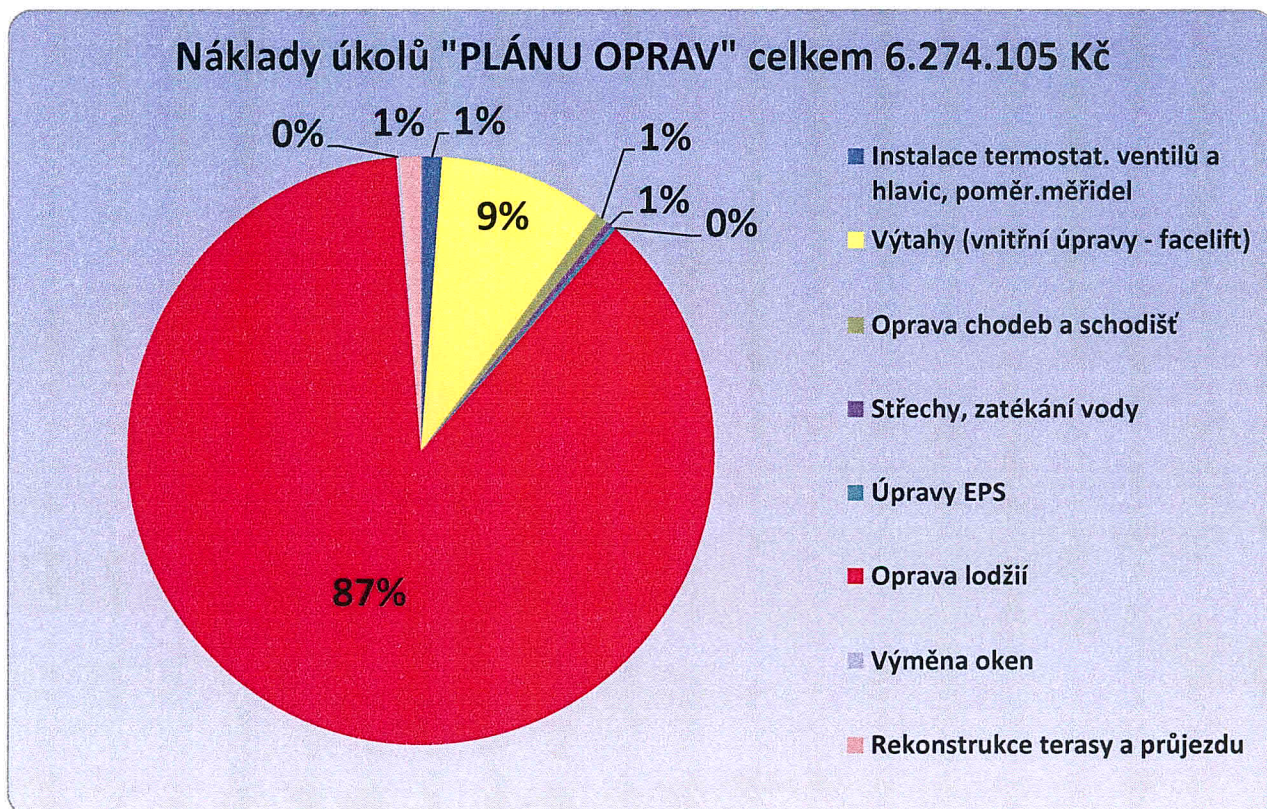
Poměr čerpání tzv. FONDU OPRAV za rok 2013 znázorňuje následující graf č. 1:



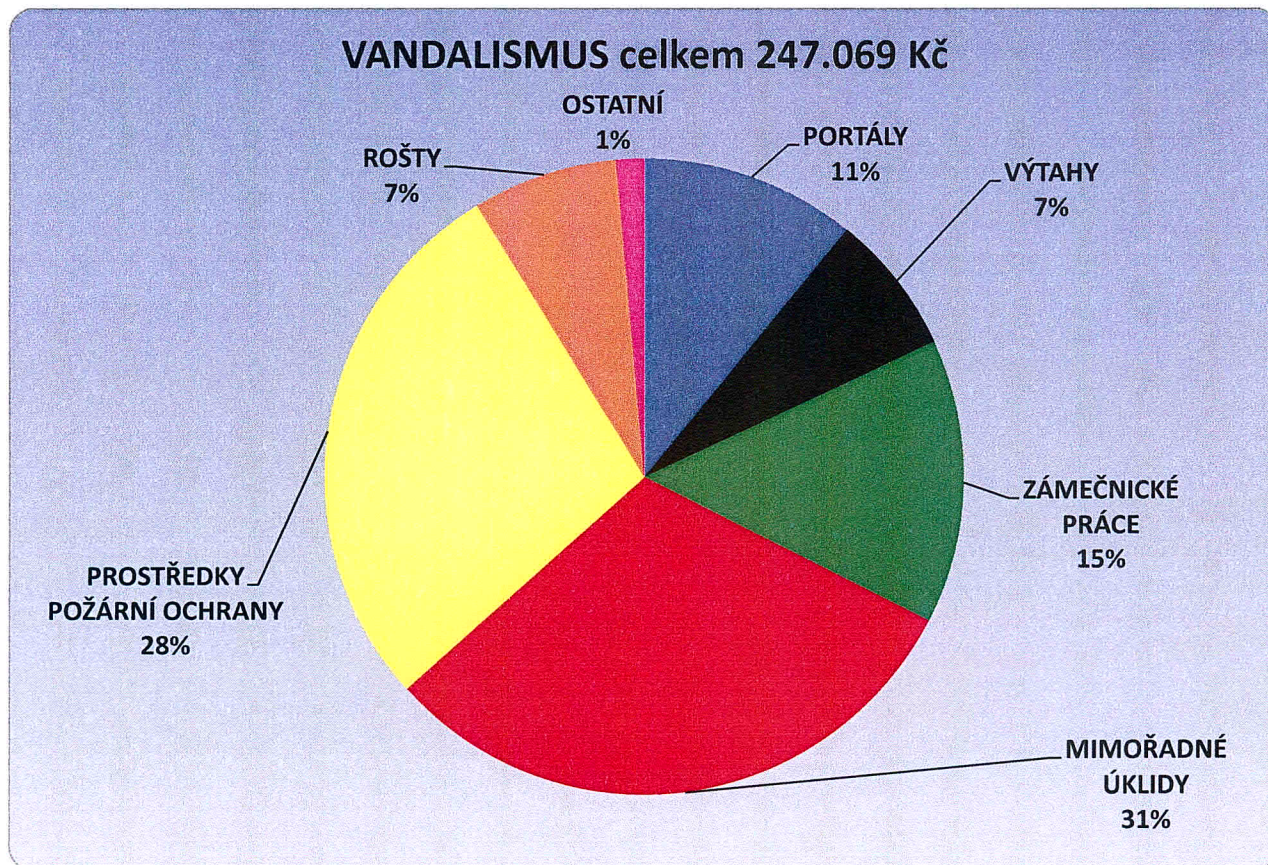
Poměr čerpání "běžných oprav a údržby" za rok 2013 znázorňuje následující graf č. 2:



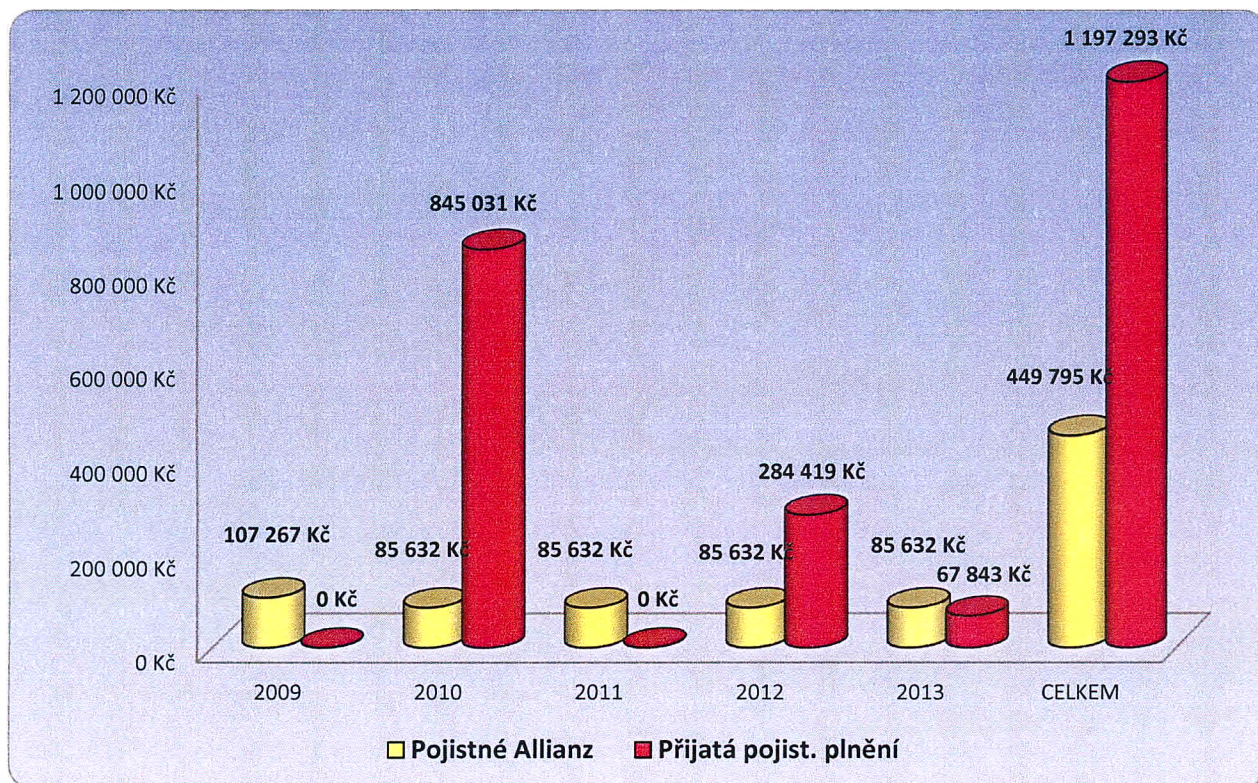
Poměr čerpání akcí "Plánu oprav" za rok 2013 znázorňuje následující graf č. 3:



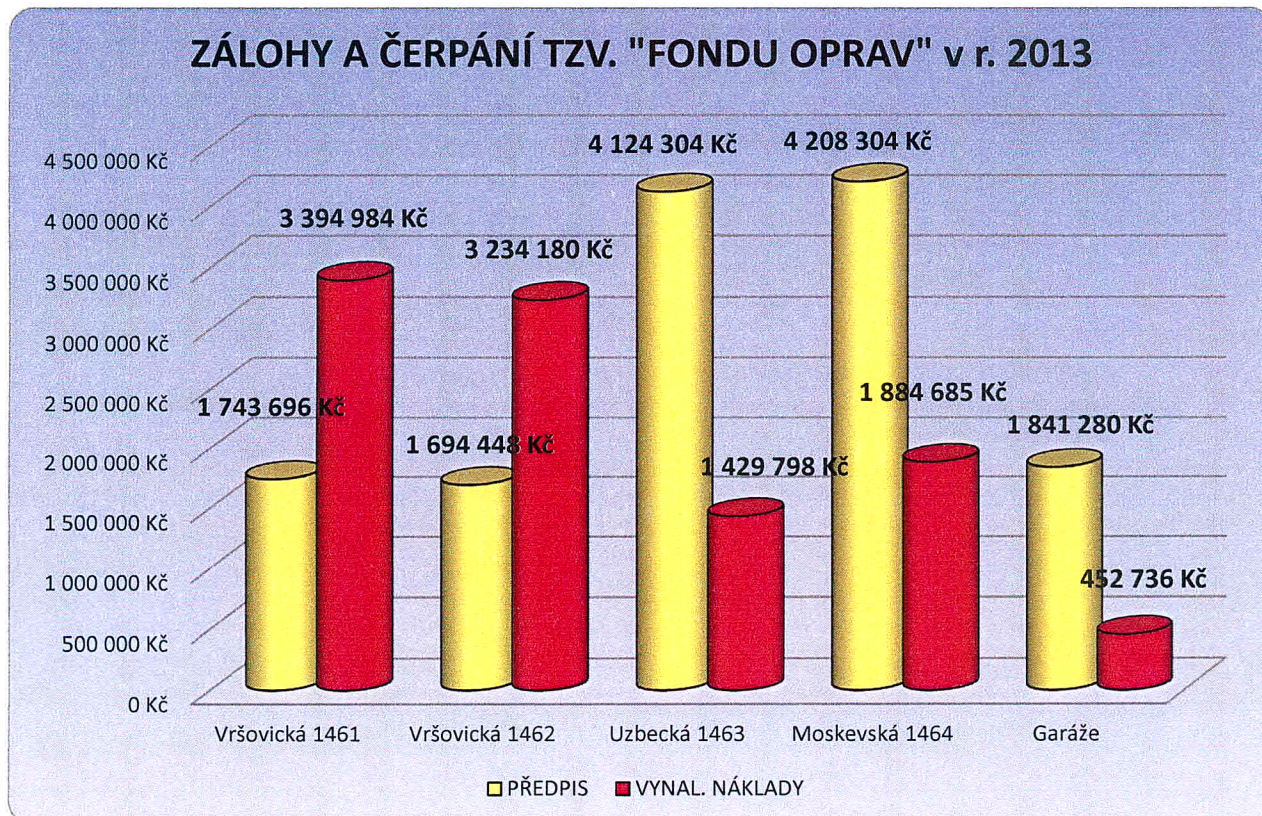
VANDALISMUS = za co jsme zbytečně vynakládali svoje prostředky v roce 2013 znázorňuje následující graf č. 4 (jen některé škody je možné uplatnit v rámci pojištění):



Uhrazené pojistné a přijatá pojistná plnění v Kč od roku 2009 do roku 2013 znázorňuje následující graf č. 5:



Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za rok 2013 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDISEK - graf č 6:



Zpracovala: Hana Nekolová
Dne: 15.4.2014