

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**od 1. ledna do 31. prosince 2021**

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 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 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:

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 31.12.2021

ČSOB spořicí účet	0,00 Kč
ČSOB družst. konto (běžný účet)	5 190 225,90 Kč
Pokladna	2 811,00 Kč
CELKEM	5 193 036,90 Kč

POHLEDÁVKY ZA VLASTNÍKY Z PŘEDPISU k 31.12.2021

POHLEDÁVKY za vlastníky (neplatiči)	-263 968 Kč
ZÁVAZKY za vlastníky (přeplatky)	703 598 Kč
CELKOVÝ STAV k 31.12.2021	439 631 Kč

1. ČERPÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ z tzv. FONDU OPRAV : od 1.1.2021 do 31. 12.2021

Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2020	2 647 893,42 Kč
Výše předpisu záloh k 31.12.2021	10 199 346,00 Kč
Výnos: úroky z běžného účtu	1 728,51 Kč
Výnos z pronájmu SP za 1462/341	1 240,00 Kč
Úvěr - splátky úvěru k 31.12.2021	-2 652 289,88 Kč
Uhrazené penále	1 354,00 Kč
Ostatní výnosy	1 000,00 Kč
Přeúčt.nákl.na úklid terasy MČ Praha 10	40 000,00 Kč
Úroky z úvěru	-28 585,08 Kč
Daň z příjmu 2021	-380,00 Kč
Náklady hrazené ze záloh na správu domu a fondu oprav (detailní rozpis nákladů v bodech 2 a 3 této zprávy)	-8 658 673,43 Kč
Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2021	1 552 633,54 Kč
Úvěr - zůstatek jistiny k 31.12.2021	0,00 Kč

**2. NAKLADY HRAZENÉ ZE ZÁLOH NA tzv. "FOND OPRAV" (dlouhodobá záloha)
ve výši 8.658.673,43 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	72 271,78 Kč	11 655,25 Kč	34 131,45 Kč	18 492,58 Kč	7 992,50 Kč	0,00 Kč
Portály, servis, revize	160 591,00 Kč	13 545,85 Kč	11 278,70 Kč	114 519,82 Kč	21 246,63 Kč	0,00 Kč
Elektro, servis, revize	232 724,45 Kč	2 314,38 Kč	48 827,38 Kč	98 953,48 Kč	82 629,21 Kč	0,00 Kč
Topení, servis, revize	24 424,00 Kč	0,00 Kč	6 671,00 Kč	15 038,00 Kč	2 715,00 Kč	0,00 Kč
Stavební údržba	54 259,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	9 398,00 Kč	0,00 Kč	44 861,00 Kč
Zámečnická údržba	120 338,50 Kč	0,00 Kč	3 260,00 Kč	50 162,50 Kč	66 916,00 Kč	0,00 Kč
Ostatní - opravy, servis, revize	21 218,00 Kč	2 675,58 Kč	2 800,03 Kč	7 715,63 Kč	8 026,75 Kč	0,00 Kč
Instalatérská údržba	243 659,40 Kč	30 549,50 Kč	29 406,64 Kč	75 868,18 Kč	75 575,90 Kč	32 259,17 Kč
Požární bezpečnost	103 498,89 Kč	15 566,59 Kč	12 294,29 Kč	30 209,39 Kč	31 941,75 Kč	13 486,87 Kč
Revize a opravy střech	60 338,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	30 169,00 Kč	30 169,00 Kč	0,00 Kč
Mimořádné úklidy u kontejnerů	41 250,00 Kč	5 201,61 Kč	5 443,55 Kč	14 999,03 Kč	15 605,81 Kč	0,00 Kč
CELKEM	1 134 573 Kč	81 508,77 Kč	154 113,04 Kč	465 525,63 Kč	342 818,55 Kč	90 607,04 Kč

**Stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav" (investice a technická zhodnocení) -
havárie nákladního výtahu, důsledek rekonstrukce domu 1464 - prašnost a vytíženost**

	<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	6 287 945,33 Kč	0,00 Kč	6 287 945,33 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
CELKEM	6 287 945 Kč	0,00 Kč	6 287 945,33 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	21 114,46 Kč	2 704,75 Kč	2 603,57 Kč	6 397,46 Kč	6 552,55 Kč	2 856,12 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	95 261,42 Kč	12 202,95 Kč	11 746,44 Kč	28 863,22 Kč	29 562,94 Kč	12 885,88 Kč
Telefonní poplatky	9 718,00 Kč	1 244,87 Kč	1 198,30 Kč	2 944,45 Kč	3 015,83 Kč	1 314,54 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	4 047,00 Kč	518,42 Kč	499,02 Kč	1 226,20 Kč	1 255,93 Kč	547,43 Kč
Poplatky SIPO	6 813,80 Kč	872,85 Kč	840,19 Kč	2 064,51 Kč	2 114,56 Kč	921,69 Kč
Poplatky z bankovních účtů	10 955,40 Kč	1 403,38 Kč	1 350,88 Kč	3 319,37 Kč	3 399,84 Kč	1 481,92 Kč
Daň z nemovitosti	820,00 Kč	105,04 Kč	101,11 Kč	248,45 Kč	254,47 Kč	110,92 Kč
Pojištění domu	87 225,00 Kč	11 173,49 Kč	10 755,49 Kč	26 428,27 Kč	27 068,96 Kč	11 798,80 Kč
CELKEM	1 236 155 Kč	158 350,98 Kč	152 427,04 Kč	374 542,12 Kč	383 622,01 Kč	167 212,92 Kč

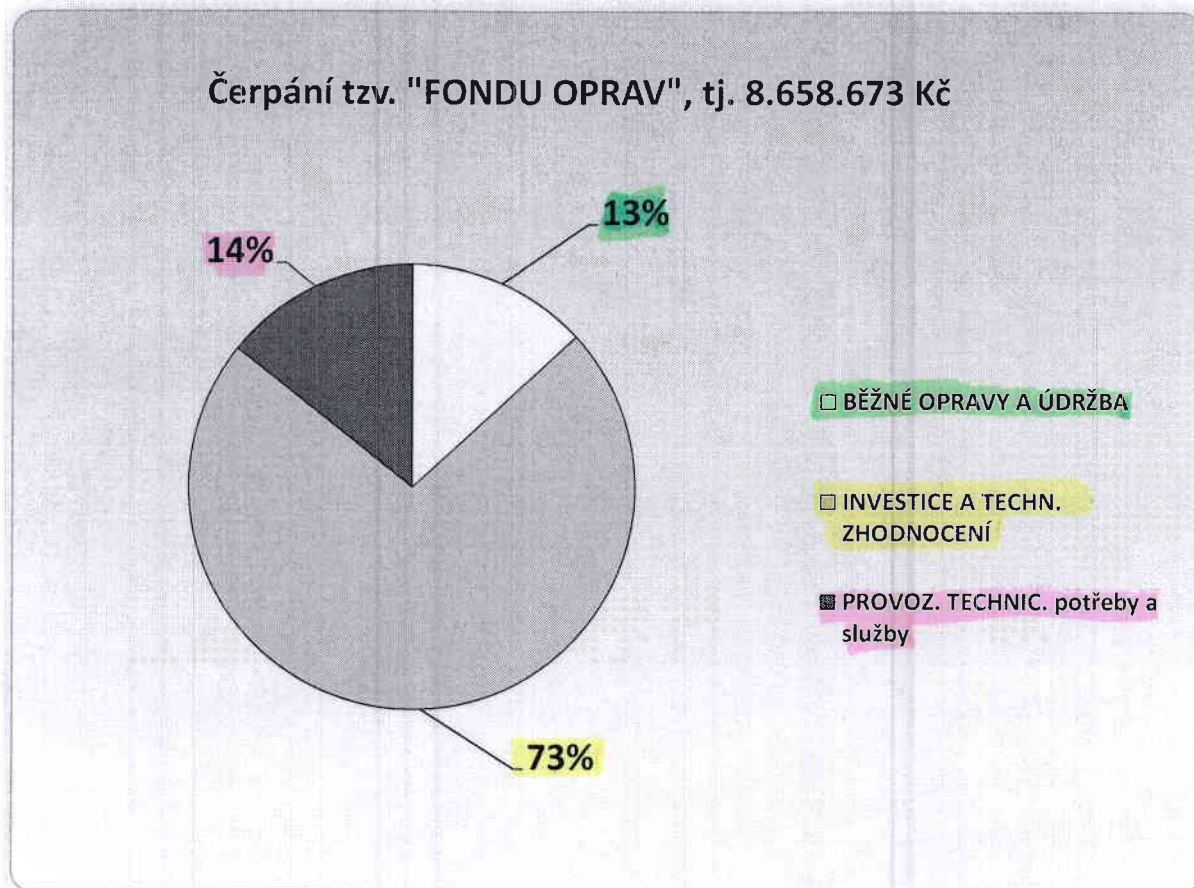
CELKOVÝ SOUČET ZA ROK	8 658 673 Kč	239 860 Kč	6 594 485 Kč	840 068 Kč	726 441 Kč	257 820 Kč
------------------------------	---------------------	-------------------	---------------------	-------------------	-------------------	-------------------

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

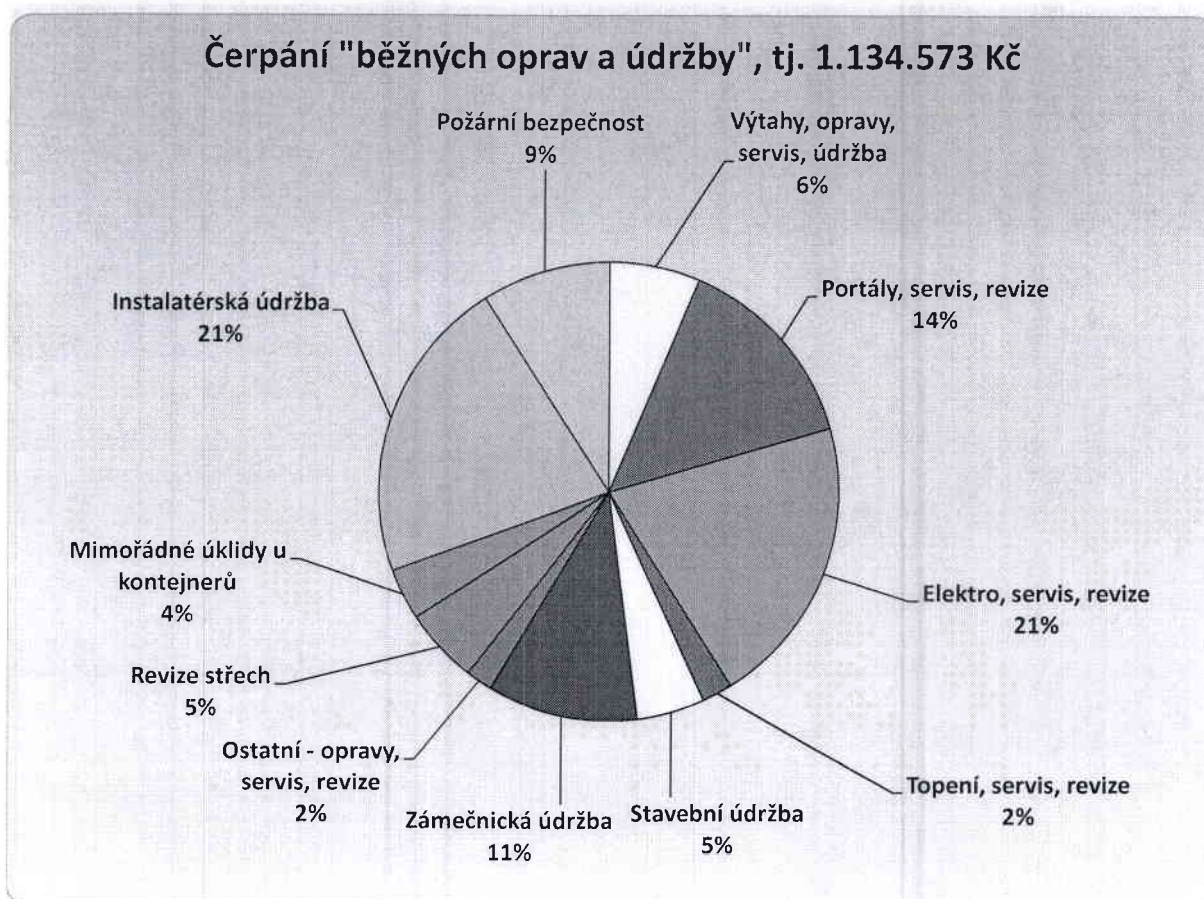
	<i>CELKEM</i>	<i>Vršovická 1461</i>	<i>Vršovická 1462</i>	<i>Uzbecká 1463</i>	<i>Moskevská 1464</i>	<i>Garáže</i>
Odměna správní firmě, výboru a KK vč. SP a ZP	1 267 342,00 Kč	159 811,45 Kč	167 244,55 Kč	457 135,09 Kč	479 434,36 Kč	3 716,55 Kč

4. GRAFY

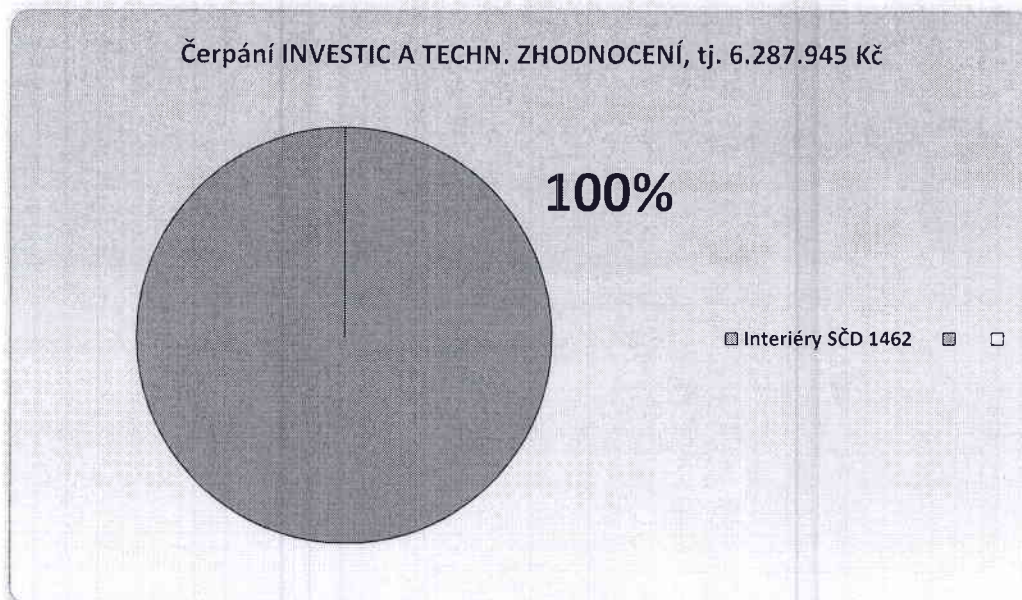
Poměr čerpání tzv. FONDU OPRAV za rok 2021 znázorňuje následující graf č. 1:



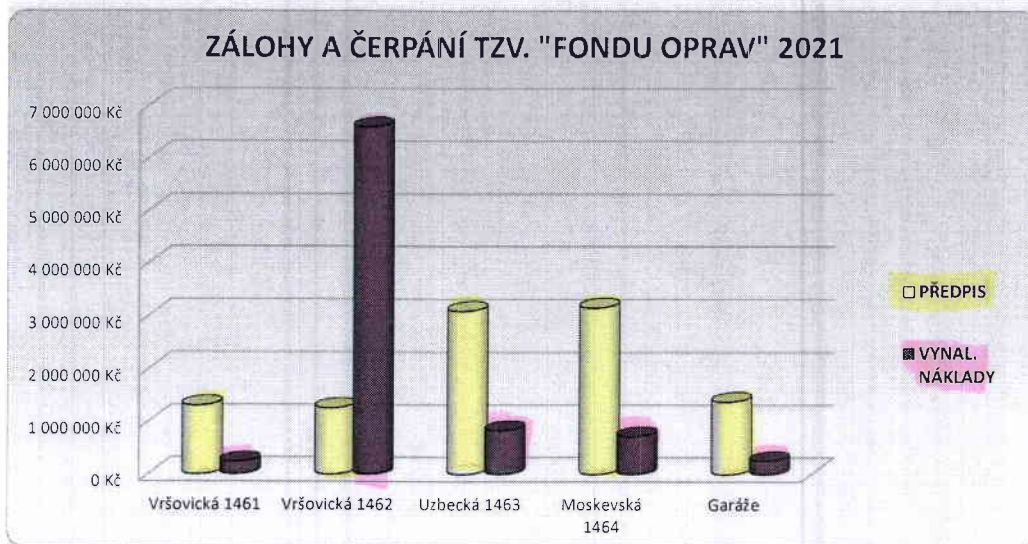
Poměr čerpání "běžných oprav a údržby" za rok 2021 znázorňuje následující graf č. 2:



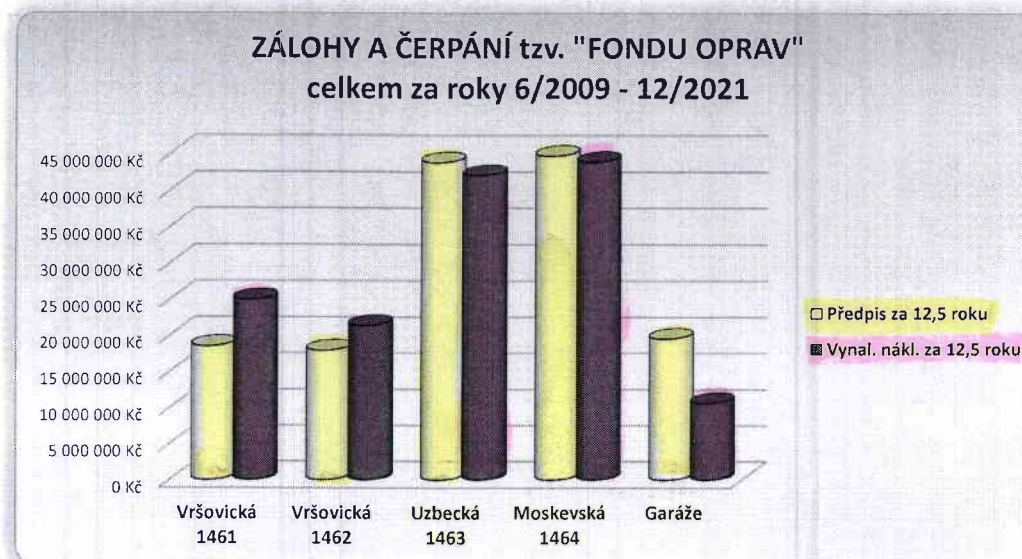
Poměr čerpání akci "Plánu oprav" za rok 2021 znázorňuje následující graf č. 3:



Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za rok 2021 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDISEK - graf č 4:



Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za roky 2009 - 2021 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDISEK - graf č 5:



Zpracovala: Hana Nekolová
Dne: 14.04.2021