

**ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ****od 1. ledna do 31. prosince 2023**

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:

- plánované a neplánované opravy**, údržbu, zajištění provozu technologií, revize, odstranění následků havárií;
- plánované stavební a technické úpravy a opravy domů dle "Plánu oprav"** (typu investiční akce a technických zhodnocení společných částí domu, např. akce: úpravy EPS a Interiery společných částí domů, atd.);
- 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:

- 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.
- 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 31.12.2023**

ČSOB spořicí účet	8 237 702,02 Kč
ČSOB družst. konto (běžný účet)	4 028 903,19 Kč
Pokladna	31 194,00 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>12 297 799,21 Kč</b>

**POHLEDÁVKY ZA VLASTNÍKY Z PŘEDPISU k 31.12.2023**

POHLEDÁVKY za vlastníky (neplatiči)	-571 588 Kč
ZÁVAZKY za vlastníky (přeplatky)	760 674 Kč
<b>CELKOVÝ STAV k 31.12.2023</b>	<b>189 085 Kč</b>

**1. ČERPÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ z tzv. FONDŮ OPRAV : od 1.1.2023 do 31. 12.2023**

Zůstatek tzv. FONDŮ OPRAV k 31.12.2022	5 951 666,05 Kč
Výše předpisu záloh od 1.1.2023 do 31.12.2023	10 216 524,00 Kč
Závazky z pronájmů za roky 2009-2014	1 094 191,15 Kč
Výnos z pronájmu spol. prostor za rok 2023 bude zaúčtován v r. 2024 při vyúčt. (vrátnice 1462/341)	0,00 Kč
Ostatní výnosy (předpis poplatků)	14 969,80 Kč
Přeúčt.nákl.na opravu dlaždic terasy MČ Praha 10	23 390,00 Kč
Přeúčt.nákl.na úklid terasy MČ Praha 10	40 000,00 Kč
Daň z příjmu 2023	0,00 Kč
Náklady hrazené ze záloh na správu domu a fondu oprav (detailní rozpis nákladů v bodech 2 a 3 této zprávy)	-7 167 571,52 Kč
<b>Zůstatek tzv. FONDŮ OPRAV k 31.12.2023</b>	<b>10 173 169,48 Kč</b>
Bez úvěru	

**2. NÁKLADY HRAZENÉ ZE ZÁLOH NA tzv. "FOND OPRAV" (dlouhodobá záloha)  
ve výši 7.167.571,52 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	204 159,73 Kč	111 666,38 Kč	23 845,25 Kč	32 001,05 Kč	36 647,05 Kč	0,00 Kč
Portály, servis, revize	269 875,00 Kč	5 848,64 Kč	5 806,36 Kč	18 039,61 Kč	240 180,39 Kč	0,00 Kč
Elektro, servis, revize	168 688,90 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	87 792,72 Kč	80 896,18 Kč	0,00 Kč
Topení, servis, revize	22 252,50 Kč	0,00 Kč	3 392,50 Kč	14 789,00 Kč	4 071,00 Kč	0,00 Kč
Stavební údržba	266 852,50 Kč	150 010,48 Kč	149 533,06 Kč	-17 578,91 Kč	-15 112,14 Kč	0,00 Kč
Zámečnická údržba	146 276,50 Kč	27 428,67 Kč	31 241,17 Kč	24 536,92 Kč	63 069,75 Kč	0,00 Kč
Ostatní - opravy, servis, revize	1 518 212,06 Kč	180 306,00 Kč	188 139,87 Kč	558 954,63 Kč	590 811,56 Kč	0,00 Kč
Instalatérská údržba	62 168,70 Kč	17 080,00 Kč	0,00 Kč	11 171,75 Kč	33 916,95 Kč	0,00 Kč
Požární bezpečnost	117 983,59 Kč	14 421,27 Kč	13 881,77 Kč	39 515,14 Kč	34 937,06 Kč	15 228,34 Kč
Revize a opravy střech	3 577,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	3 577,00 Kč	0,00 Kč
Mimořádné úklidy u kontejnerů	19 562,00 Kč	2 466,76 Kč	2 581,50 Kč	7 112,48 Kč	7 401,27 Kč	0,00 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>2 799 608 Kč</b>	<b>509 228,20 Kč</b>	<b>418 421,48 Kč</b>	<b>776 334,38 Kč</b>	<b>1 080 396,07 Kč</b>	<b>15 228,34 Kč</b>

**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>
Oprava terasy (záhon-protékání do garáží)	3 016 246,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	3 016 246,00 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>3 016 246 Kč</b>	<b>0,00 Kč</b>	<b>0,00 Kč</b>	<b>0,00 Kč</b>	<b>0,00 Kč</b>	<b>3 016 246,00 Kč</b>

**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	37 730,46 Kč	4 833,26 Kč	4 652,44 Kč	11 431,94 Kč	11 709,08 Kč	5 103,75 Kč
Nákup do spotřeby	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Internet	4 680,00 Kč	599,51 Kč	577,08 Kč	1 417,99 Kč	1 452,37 Kč	633,06 Kč
Ostatní služby	103 734,58 Kč	13 263,27 Kč	12 899,86 Kč	32 154,58 Kč	33 045,14 Kč	12 371,74 Kč
Telefonní poplatky	10 252,00 Kč	1 313,28 Kč	1 264,15 Kč	3 106,25 Kč	3 181,55 Kč	1 386,77 Kč
Zajištění EPS - vrátnice	1 133 863,00 Kč	145 247,41 Kč	139 813,68 Kč	343 548,69 Kč	351 877,21 Kč	153 376,02 Kč
Poštovné	1 820,00 Kč	233,14 Kč	224,42 Kč	551,44 Kč	564,81 Kč	246,19 Kč
Poplatky SIPO	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Poplatky z bankovních účtů	11 594,00 Kč	1 485,19 Kč	1 429,63 Kč	3 512,86 Kč	3 598,02 Kč	1 568,30 Kč
Daň z nemovitosti	7 875,00 Kč	1 008,78 Kč	971,05 Kč	2 386,04 Kč	2 443,89 Kč	1 065,24 Kč
Pojištění domu	40 168,00 Kč	5 145,51 Kč	4 953,01 Kč	12 170,49 Kč	12 465,53 Kč	5 433,47 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>1 351 717 Kč</b>	<b>173 129,34 Kč</b>	<b>166 785,30 Kč</b>	<b>410 280,27 Kč</b>	<b>420 337,59 Kč</b>	<b>181 184,53 Kč</b>

<b>CELKOVÝ SOUČET ZA r.2023</b>	<b>7 167 572 Kč</b>	<b>682 358 Kč</b>	<b>585 207 Kč</b>	<b>1 186 615 Kč</b>	<b>1 500 734 Kč</b>	<b>3 212 659 Kč</b>
---------------------------------	---------------------	-------------------	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------

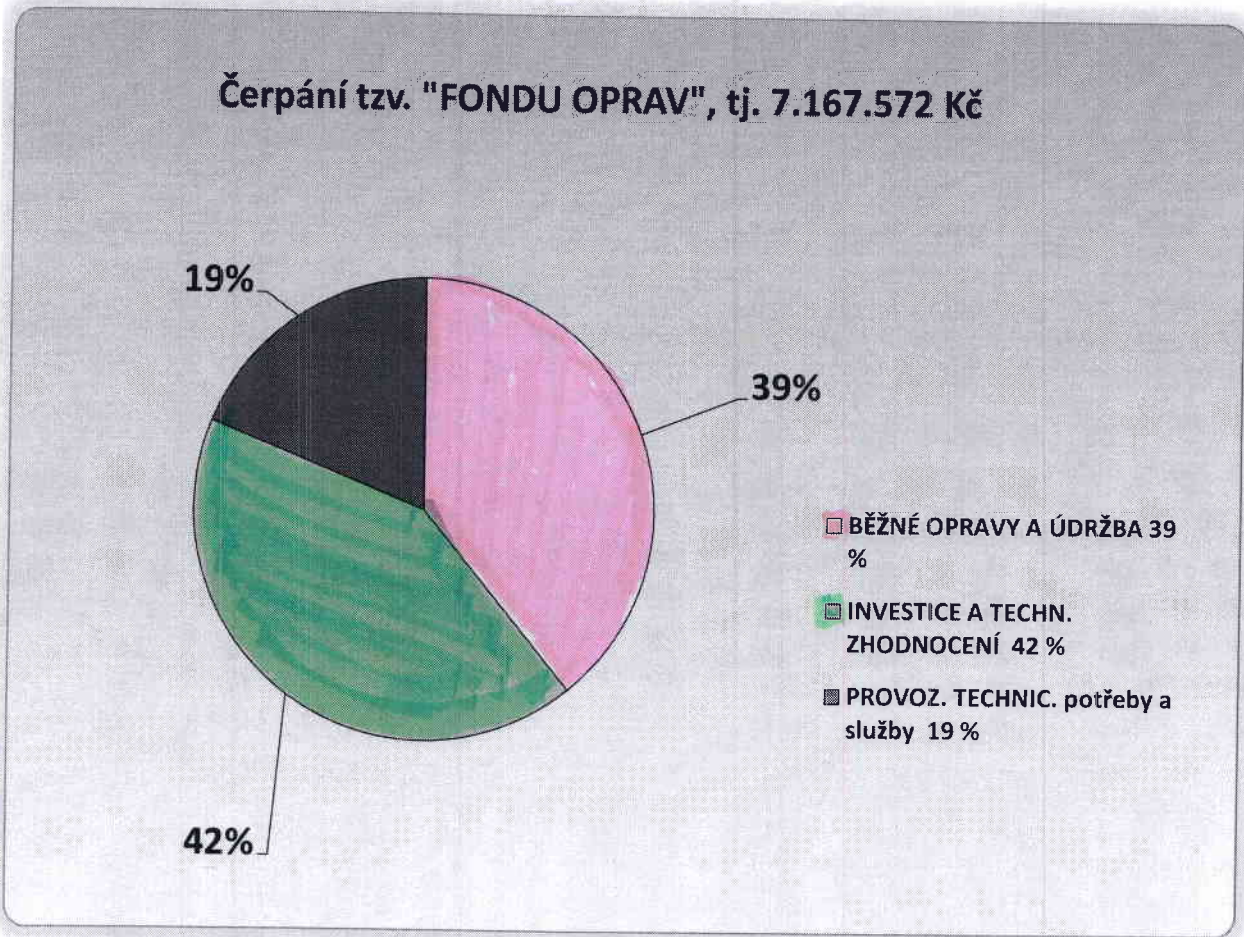
**3. Vlastní správní výdaje (krátkodobá záloha se vyúčtovává za rok v rámci vyúčtování služeb k 30.4.)**

	<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	1 327 425,11 Kč	167 387,92 Kč	175 173,40 Kč	478 807,30 Kč	502 163,75 Kč	3 892,74 Kč

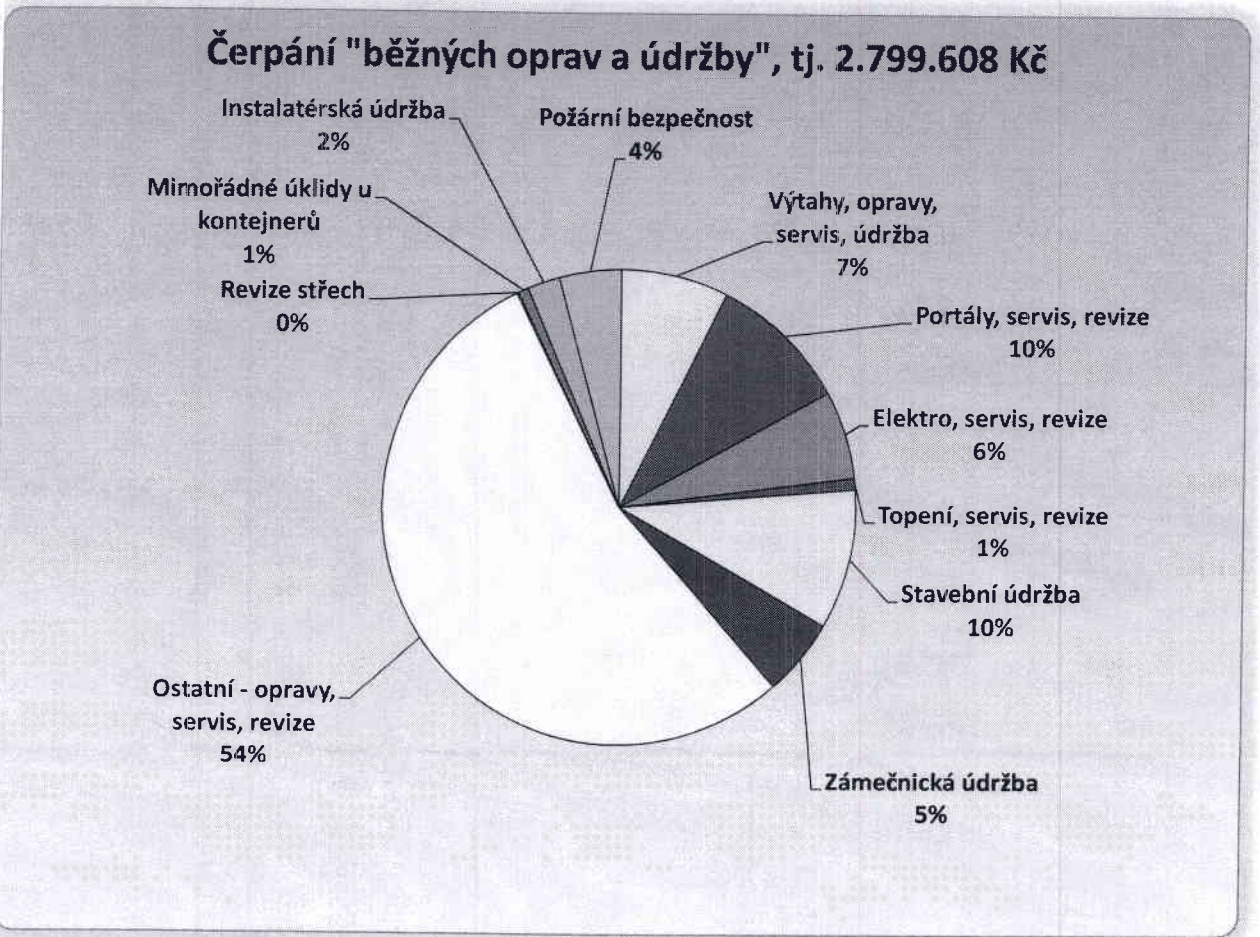


4. GRAFY

Poměr čerpání tzv. FONDU OPRAV za rok 2023 znázorňuje následující graf č. 1:

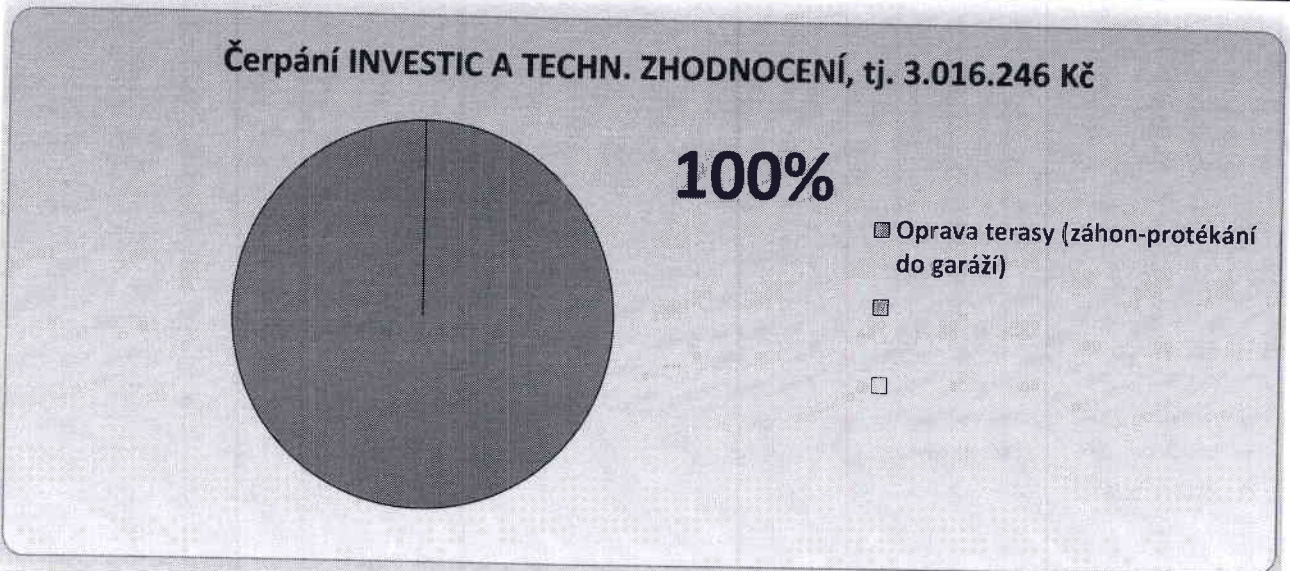


Poměr čerpání "běžných oprav a údržby" za rok 2023 znázorňuje následující graf č. 2:

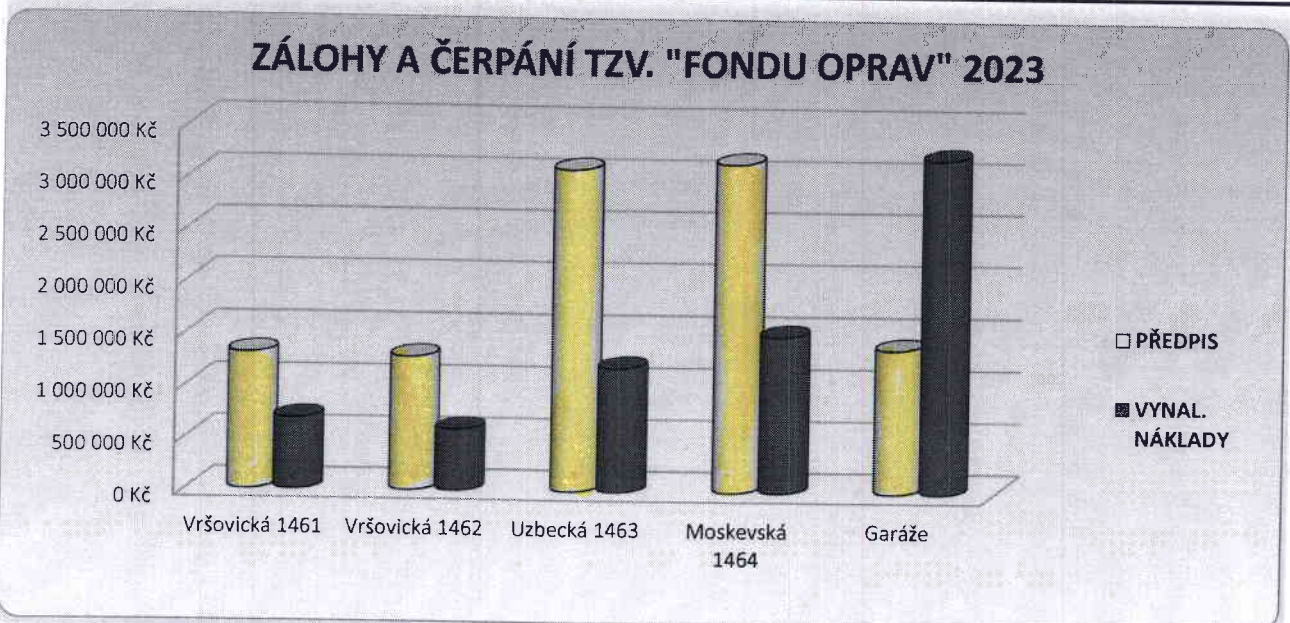




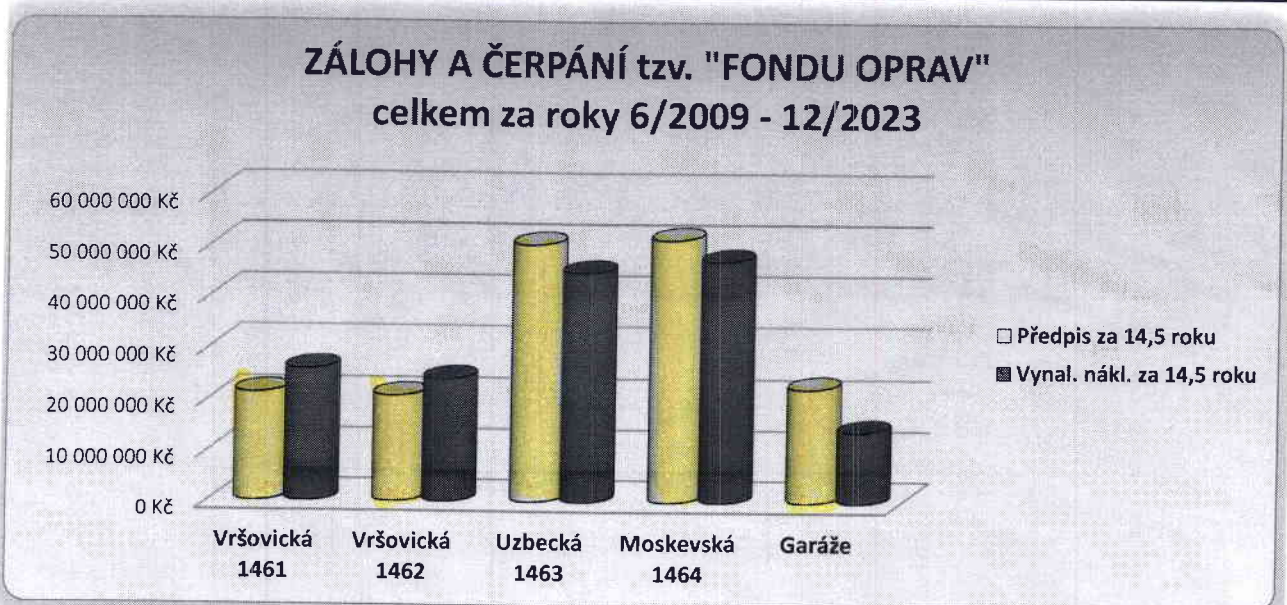
Poměr čerpání akcí "Plánu oprav" za rok 2023 znázorňuje následující graf č. 3:



Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za rok 2023 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDISEK - graf č 4:



Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za roky 2009 - 2023 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDISEK - graf č 5:



Zpracovala: Hana Nekolová  
Dne: 10.06.2024