

**ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**od 1. ledna do 31. prosince 2025

Zpráva je určena vlastníkům jednotek k přehledu o tom, jak byly využity finanční prostředky, které měsíčně zasílají do tzv. fondu oprav (30 Kč/m<sup>2</sup>).

Z těchto finančních prostředků jsou hrazeny tři druhy výdajů:

1. plánované a neplánované opravy, údržbu, zajištění provozu technologií, revize, odstranění následků havárií;
2. 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 interiéry společných částí domů, atd.);
3. 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 STŘEDISKA**

Důvody zavedení organizačního členění na hospodářská střediska jsou následující:

1. zjištění výše vynakládaných finančních prostředků na jednotlivá 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 31.12.2025**

ČSOB spořicí účet	21 913 211,11 Kč
ČSOB družst. konto (běžný účet)	3 048 681,46 Kč
Pokladna	42 322,00 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>25 004 214,57 Kč</b>

**POHLEDÁVKY ZA VLASTNÍKY Z PŘEDPISU k 31.12.2025**

POHLEDÁVKY za vlastníky (neplatiči) a nájemci SP	345 788 Kč
ZÁVAZKY za vlastníky (přeplatky)	303 701 Kč
<b>CELKOVÝ STAV k 31.12.2025</b>	<b>42 087 Kč</b>

**1. ČERPÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ z tzv. FONDU OPRAV : od 1.1.2025 do 31. 12.2025**

Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2024	17 690 397,72 Kč
Výše předpisu záloh od 1.1.2025 do 31.12.2025	10 201 433,00 Kč
Pojistné plnění	389 526,00 Kč
Úroky ze spořicího a běžného účtu	317 119,55 Kč
Ostatní výnosy	19 852,58 Kč
Výtěžek z exekuce	0,00 Kč
Přeúčt.nákl.na úklid terasy MČ Praha 10	13 333,33 Kč
Daň z příjmu 2025	0,00 Kč
Náklady hrazené ze záloh na správu domu a fondu oprav (detailní rozpis nákladů v bodech 2 a 3 této zprávy)	4 129 288,20 Kč
<b>Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2025</b>	<b>24 502 373,98 Kč</b>
Bez úvěru	

**2. NÁKLADY HRAZENÉ ZE ZÁLOH NA tzv. "FOND OPRAV" (dlouhodobá záloha)**

ve výši 4.129.288,20 Kč byly čerpány následovně

**Běžné opravy, údržba a zajištění provozu technologií, revize a havárie (1.709.898 Kč)**

	CELKEM	Vršovická 1461	Vršovická 1462	Uzbecká 1463	Moskevská 1464	Garáže
Výtahy, opravy, servis, údržba	923 524,70 Kč	263 608,42 Kč	75 818,40 Kč	539 651,84 Kč	44 446,04 Kč	0,00 Kč
Portály, servis, revize	27 181,84 Kč	12 906,24 Kč	0,00 Kč	14 275,60 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Elektro, servis, revize	89 546,44 Kč	24 702,58 Kč	7 290,60 Kč	35 301,76 Kč	22 251,50 Kč	0,00 Kč
Topení, servis, revize	30 906,40 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	5 364,80 Kč	25 541,60 Kč	0,00 Kč
Stavební údržba	137 037,84 Kč	46 423,17 Kč	7 362,27 Kč	78 294,42 Kč	4 957,98 Kč	0,00 Kč
Zámečnická údržba	126 287,54 Kč	37 547,42 Kč	39 196,99 Kč	25 921,09 Kč	23 622,05 Kč	0,00 Kč
Ostatní - opravy, servis, revize	104 976,58 Kč	21 738,80 Kč	19 454,30 Kč	63 783,48 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Instalační údržba	26 999,36 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	14 035,84 Kč	12 963,52 Kč	0,00 Kč
Požární bezpečnost	170 849,26 Kč	21 885,72 Kč	21 066,97 Kč	51 765,55 Kč	53 020,48 Kč	23 110,53 Kč
Revize a opravy střech	61 307,92 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	61 307,92 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Mimofádné úklidy u kontejnerů	11 280,20 Kč	1 422,40 Kč	1 488,56 Kč	4 101,82 Kč	4 267,21 Kč	0,00 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>1 709 898 Kč</b>	<b>430 234,76 Kč</b>	<b>171 678,10 Kč</b>	<b>893 804,11 Kč</b>	<b>191 070,39 Kč</b>	<b>23 110,53 Kč</b>

**Stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav" (investice a technická zhodnocení) (624.540 Kč)**

	CELKEM	Vršovická 1461	Vršovická 1462	Uzbecká 1463	Moskevská 1464	Garáže
Výměna ústředny EPS hrazeno z pojistného plnění	150 648,96 Kč	19 298,07 Kč	18 576,13 Kč	45 645,07 Kč	46 751,62 Kč	20 378,07 Kč
Odstranění graffiti hrazeno z pojistného plnění	237 683,00 Kč	30 447,10 Kč	29 308,07 Kč	72 015,47 Kč	73 761,32 Kč	32 151,04 Kč
Rozšíření kamerového systému	236 209,12 Kč	22 504,07 Kč	21 662,19 Kč	53 228,10 Kč	115 051,29 Kč	23 763,48 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>624 541 Kč</b>	<b>72 249,24 Kč</b>	<b>69 546,38 Kč</b>	<b>170 888,64 Kč</b>	<b>235 564,23 Kč</b>	<b>76 292,59 Kč</b>

**Provozně technické potřeby a služby (1.794.849 Kč)**

	CELKEM	Vršovická 1461	Vršovická 1462	Uzbecká 1463	Moskevská 1464	Garáže
Spotřeba materiálu	23 204,40 Kč	2 690,66 Kč	2 590,00 Kč	6 364,11 Kč	8 718,40 Kč	2 841,23 Kč
Nákup do spotřeby	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Internet	6 680,00 Kč	855,71 Kč	823,69 Kč	2 023,97 Kč	2 073,04 Kč	903,59 Kč
Ostatní služby	327 017,10 Kč	41 877,67 Kč	40 380,29 Kč	99 460,57 Kč	101 929,70 Kč	43 368,86 Kč
Telefonní poplatky	15 896,94 Kč	2 036,39 Kč	1 960,21 Kč	4 816,61 Kč	4 933,37 Kč	2 150,36 Kč
Zajištění EPS - vratnice	1 299 516,00 Kč	166 467,49 Kč	160 239,91 Kč	393 739,82 Kč	403 285,11 Kč	175 783,66 Kč
Poštovné	2 969,00 Kč	380,33 Kč	366,10 Kč	899,58 Kč	921,38 Kč	401,61 Kč
Poplatky SIPO	7 814,60 Kč	1 001,05 Kč	963,60 Kč	2 367,74 Kč	2 425,14 Kč	1 057,07 Kč
Poplatky z bankovních účtů	12 546,00 Kč	1 607,14 Kč	1 547,01 Kč	3 801,31 Kč	3 893,46 Kč	1 697,08 Kč
Daň z nemovitosti	6 734,00 Kč	862,62 Kč	830,35 Kč	2 040,33 Kč	2 089,79 Kč	910,90 Kč
Pojištění domu	92 471,00 Kč	11 845,50 Kč	11 402,36 Kč	28 017,75 Kč	28 696,97 Kč	12 508,42 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>1 794 849 Kč</b>	<b>229 624,55 Kč</b>	<b>221 103,53 Kč</b>	<b>543 531,80 Kč</b>	<b>558 966,38 Kč</b>	<b>241 622,79 Kč</b>

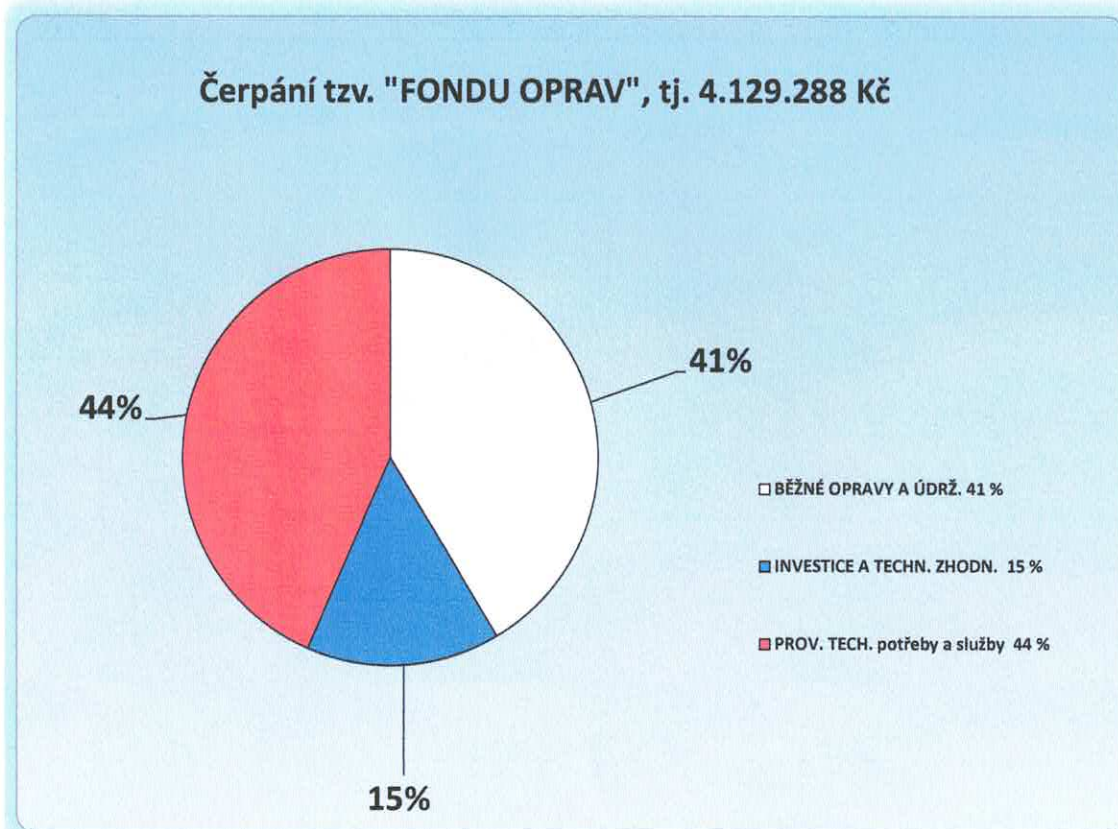
<b>CELKOVÝ SOUČET ZA R.2025</b>	<b>4 129 288 Kč</b>	<b>732 109 Kč</b>	<b>462 328 Kč</b>	<b>1 608 225 Kč</b>	<b>985 601 Kč</b>	<b>341 026 Kč</b>
---------------------------------	---------------------	-------------------	-------------------	---------------------	-------------------	-------------------

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

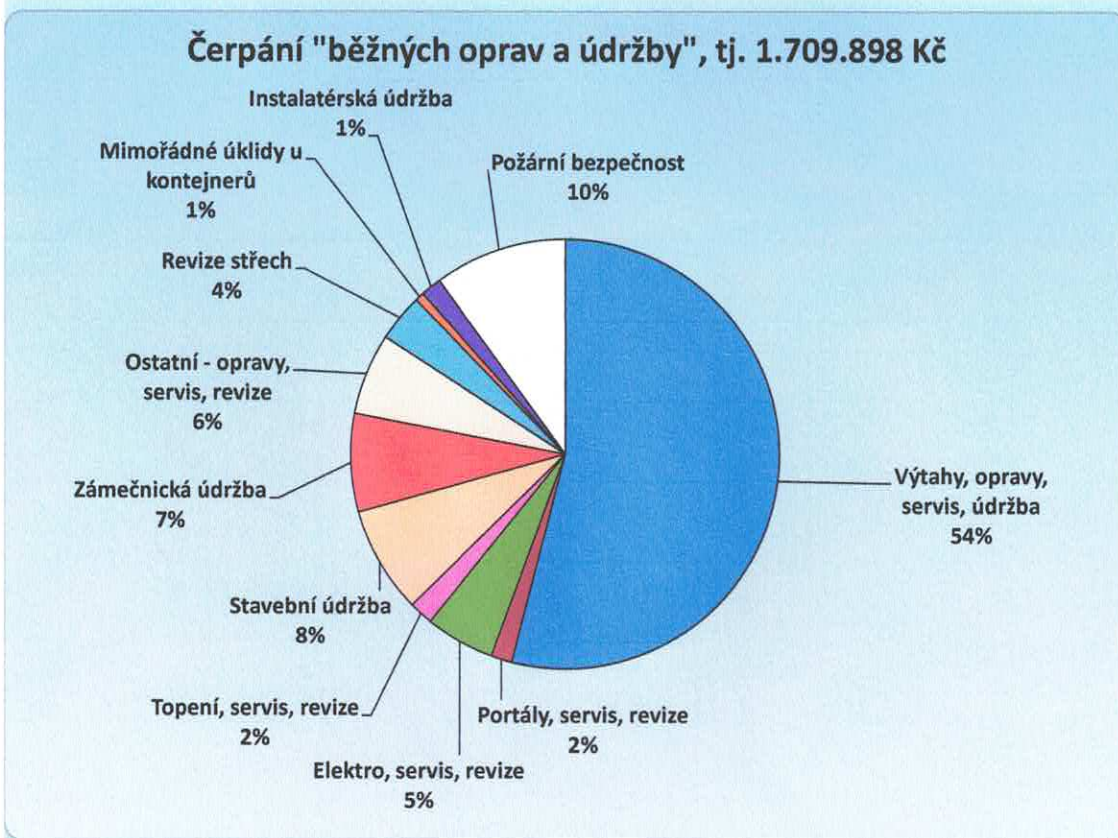
	CELKEM	Vršovická 1461	Vršovická 1462	Uzbecká 1463	Moskevská 1464	Garáže
Odměna správní firmě, výboru a KK vč. SP a ZP	1 636 794,00 Kč	204 563,52 Kč	214 078,10 Kč	585 146,81 Kč	613 690,56 Kč	4 757,29 Kč

#### 4. GRAFY

Poměr čerpání tzv. FONDU OPRAV za rok 2025 znázorňuje následující graf č. 1:

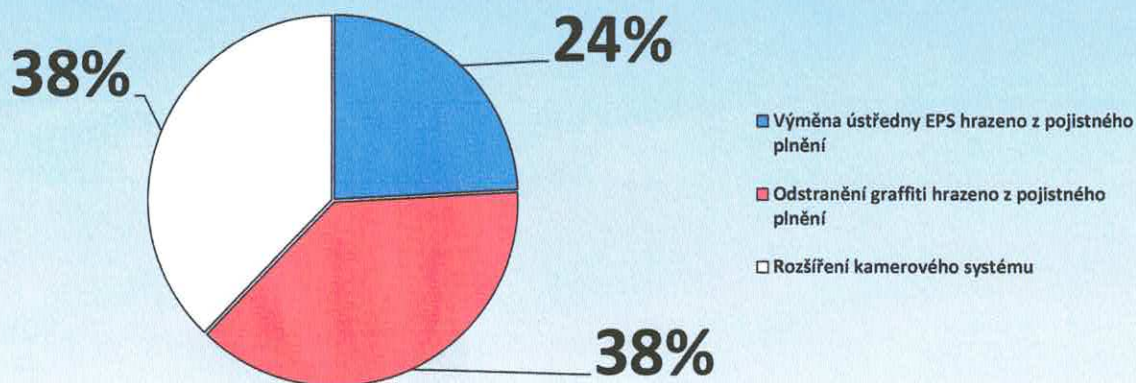


Poměr čerpání "běžných oprav a údržby" za rok 2025 znázorňuje následující graf č. 2:



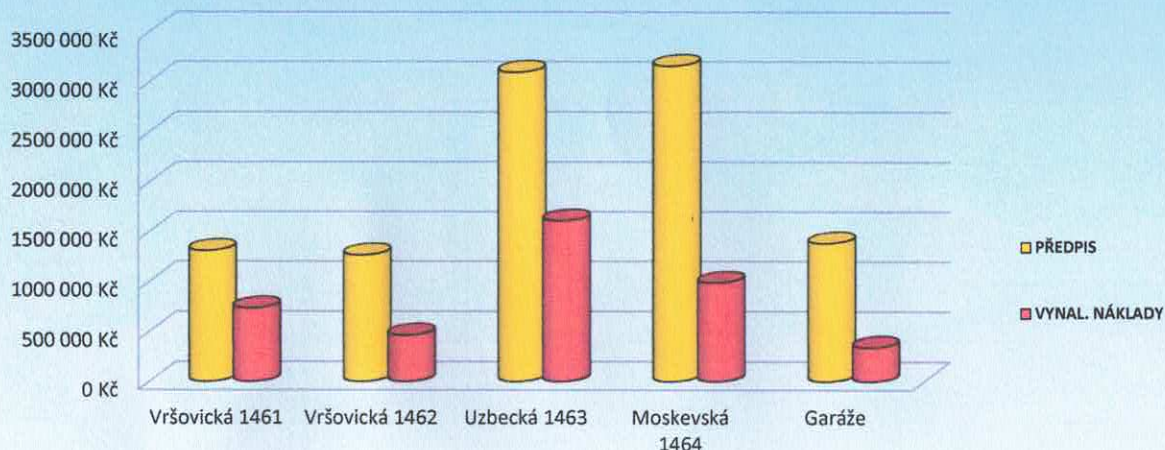
Poměr čerpání akci "Plánu oprav" za rok 2025 znázorňuje následující graf č. 3:

### Čerpání INVESTIC A TECHN. ZHODNOCENÍ, tj. 624.541 Kč



Tzv. FOND OPRAV - předepsané zálohy a čerpání za rok 2025 podle HOSPODÁŘSKÝCH (NÁKLADOVÝCH) STŘEDIŠEK - graf č 4:

### ZÁLOHY A ČERPÁNÍ TZV. "FONDU OPRAV" 2025



#### Důvody vyšších výdajů na dům 1461 v porovnání s domem 1462:

1. Opravy výtahů byli o 188 tis. Kč vyšší, neboť zde probíhali dvě rekonstrukce bytů a docházelo k přetěžování nákladního výtahu (výtahový motor vyměněn)
2. V domě 1461 došlo k protékání do jednoho z nebytových prostorů (cca 45 tis. Kč)
3. V domě 1462 také došlo k protékání do jednoho z nebytových prostorů, ale vina byla shledána na straně MČ Praha 10, která protékání musela řešit na své náklady

#### Důvody vyšších výdajů na dům 1463 v porovnání s domem 1464:

1. Opravy výtahů byli o 495 tis. Kč vyšší (vyměněn výtahový stroj, instalační a kotvící materiál)
2. Opravy střechy - protékání do bytové jednotky (cca 60 tis. Kč)
3. Montáž zábran proti holubům (cca 70 tis. Kč)

Zpracovala: Hana Nekolová

Dne: 30.03.2026