

## ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SVJ

ZA ROK 2014

### 1. ÚVODNÍ INFORMACE

Tato zpráva obsahuje strukturu nákladů spojených se správou domu **č. p. 920/1,3, ul. Hakenova, č. p. 920/3, ul. Marie Podvalové, č. p. 920/2,4,6, ul. Marty Krásové, Praha 9** za rok 2012. V uvedeném domě vzniklo 17. ledna 2008 na základě zákona o vlastnictví bytů Společenství vlastníků bytových jednotek (dále jen SVJ).

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

**Název společenství: Společenství vlastníků Čakovice čp. 920**

Výše uvedený název byl zapsán do rejstříku SVJ dne 18. 6. 2012, zápis nového názvu byl proveden na základě usnesení shromáždění vlastníků bytových jednotek ze dne 22. 4. 2010.

Předchozí název společenství zněl: Společenství pro dům č. p. 920/1,3, ul. Hakenova, č. p. 920/3, ul. Marie Podvalové, č. p. 920/2,4,6, ul. Marty Krásové, Praha 9.

**Sídlo:** Praha 9, Hakenova 920/1, PSČ 196 00

**IČ:** 284 43 047

**DIČ:** CZ 284 43 047

**Právní forma:** společenství vlastníků jednotek

**Datum vzniku:** 17. leden 2008

**Registrace:** Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) bylo zapsáno do rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 9314 dne 10. 9. 2008

**Poslání:** správa, provoz a opravy společných částí domu

### SLOŽENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SDRUŽENÍ

**Statutární orgán – výbor společenství vlastníků jednotek k 31. 12. 2014:**

Předseda výboru - Ing. Jaroslav Černý

Místopředseda výboru - Ing. Radovan Khol

Člen výboru - Petr Duchoň

Člen výboru – Ing. Michal Švec

Od 31. 12. 2014 do data sestavení této zprávy nenastaly žádné změny ve složení statutárního orgánu.

### KONTROLNÍ MECHANISMY

#### Postupy při jednání výboru:

Výbor SVJ projednává otázky související se správou a údržbou domu a činností SVJ:

- průběžně pomocí emailů nebo výborového uzavřeného fóra [www.cakovice920.cz](http://www.cakovice920.cz)
- na pravidelných schůzích výboru svolávaných předsedou výboru, kde je prováděno hlasování o rozhodnutích výboru.

Jednotliví členové výboru jsou při svých rozhodováních nezávislí a odpovídají pouze shromáždění SVJ. Za SVJ jedná navenek předseda v jeho nepřítomnosti místopředseda popř. pověřený člen výboru. Právní úkony, které vyžadují písemnou podobu, musí být podepsány předsedou (v jeho nepřítomnosti místopředsedou) a dalším členem výboru.

**Bankovní účty SVJ:**

SVJ mělo v průběhu roku 2014 (i v roce 2015 do dne vypracování této zprávy) bankovní účty u níže uvedených institucí. Dispoziční práva k těmto účtům měly níže uvedené osoby.

Běžný účet u ČSOB – dispoziční práva k tomuto účtu měla účetní SVJ (pracovnice SBD Praha) ve dvojici pak následující členové výboru Černý, Khol, Švec, Duchoň. Pracovnice SBD Praha má dispoziční práva vázána na smlouvu o dispozičními právy k účtu mezi SVJ a SBD Praha, SBD Praha je v této smlouvě zavázáno provádět jenom ty příkazy, které byly schváleny emailem dvěma členy výboru.

Běžný u FIO banky – dispoziční práva k tomuto účtu mají ve dvojici pak následující členové výboru Černý, Khol, Švec, Duchoň.

Běžný účet u spořitelního družstva Artesa, který slouží k obsluze spořicího účtu a spořicí účet u spořitelního družstva Artesa – dispoziční práva k tomuto účtu mají ve dvojici pak následující členové výboru Černý, Khol.

V průběhu roku 2014 existoval ještě běžný a spořicí účet u spořitelního družstva WPB Capital, před odebráním licence ČNB tomuto spořitelnímu družstvu byl vklad na účtech u tohoto spořitelního družstva WPB Capital snížen na cca 600 tis. Kč. Po odebrání licence ČNB uvedenému spořitelnímu družstvu byly uložené prostředky na těchto účtech plně refundovány fondem pojištění vkladů.

Pozn. Množství účtů vychází ze snahy, aby vklad na účtech jedné banky byl pod limitem, který je 100% kryt z fondu pojištění vkladů, tj. 100 tis. EUR.

## 2. HOSPODAŘENÍ SVJ V PRŮBĚHU ROKU 2014

### PROSTŘEDKY VYNALOŽENÉ NA SPRÁVU DOMU

Cílem této zprávy je zejména poskytnout informace o struktuře peněžních prostředků, které budou vyúčtovány proti krátkodobým a dlouhodobým zálohám vybraných od vlastníků jednotlivých bytů. Další doplňující informace k finanční situaci, stavu aktiv a pasiv a hospodářskému výsledku SVJ jsou uvedeny v příloze k účetní závěrce SVJ k 31. 12. 2014, která popisuje jednotlivé zůstatky účtů a další významné okolnosti.

Obsahem této kapitoly je zpřesněná struktura prostředků vynaložených na správu domu a související služby a dodávky za rok 2014 a struktura nákladů a výnosů SVJ v roce na správu a údržbu domu, které budou vyúčtovány proti krátkodobým a dlouhodobým zálohám, které byly předepsány a uhrazeny vlastníky bytových jednotek. Zároveň jsou zde rozepsány náklady, výnosy SVJ související s bankovními účty, výplatou odměn výboru a prodejem dálkových ovládaní a čipů.

#### 2.1. Prostředky vyúčtované proti krátkodobým zálohám

**Prostředky („Náklady“)** související se správou a údržbou domu vč. přilehlého pozemku (které jsou vyúčtovávány členům proti krátkodobým zálohám) činily:

Položka	za rok 2011	za rok 2012	za rok 2013	za rok 2014
„Náklady“ na odpad (315.022)	120 060,00	120 060,00	120 060,00	120 060,00
„Náklady“ na úklid (315.023)	221 392,00	228 383,00	230 379,00	230 379,00
„Náklady“ na elektřinu spol. prostor včetně garáží (315.025+315.075)	301 878,00	314 576,00	242 270,78	378 837,22
„Náklady“ na ostatní služby (včetně poplatku za správu SBD Praha a nákladů na pojištění domu a garáží)	697 723,00	742 668,00	845 011,27	891 620,16
„Náklady“ na teplo (315.031)	1 180 488,00	1 201 002,00	1 244 031,37	1 080 557,84
„Náklady“ na ohřev teplé vody (315.033+315.035)	852 509,00	905 032,00	921 458,88	896 238,30
„Náklady“ na vodné, stočné (315.034)	916 012,00	1 026 369,00	1 161 291,03	1 267 181,01
„Náklady“ na revizi a údržbu technologií (315.050)	295 396,00	344 247,00	307 619,23	293 473,21
„Náklady“ na revizi a údržbu technologií – gar. (315.060)	37 468,00	34 650,00	28 877,00	28 312,00
„Náklady“ na úklid garáží (315.073)	92 191,00	95 543,00	96 381,00	96 381,00
„Náklady“ na společné služby v areálu (315.080)	217 925,00	346 482,00	250 848,24	183 371,16
Náklady celkem (*)	4 933 042	5 359 012,00	5 448 228,00	5 466 410,90
<b>odměny výboru</b>	208 680,00	21 798,00	21 792,00	21 792,00
Náklady vč. odměn výboru vyplacených v roce 2014	5 141 722,00	5 380 810,00	5 470 020,00	5 488 202,90

**(\*) POZNÁMKA:**

Ve výše uvedeném přehledu nejsou zahrnuty:

- Poplatky za odečty měřičů (spotřeby tepla a vody) a jejich rozúčtování. Tyto poplatky jsou fakturovány v běžném roce před vypracováním vyúčtování za minulý rok (a jsou zahrnuty do tohoto vyúčtování)

**2.2. Prostředky vyúčtované proti dlouhodobým zálohám**

**Prostředky („Náklady“)** související se správou a údržbou domu vč. přilehlého pozemku (které jsou vyúčtovávány členům proti dlouhodobým zálohám) v roce 2014 činily:

Prostředky čerpané z fondu dlouhodobých záloh v roce 2014.	(v Kč)
V roce 2014 byly provedeny úpravy hrazené z dlouhodobých záloh (tzv. fondu oprav).	<b>755 530,24</b>
	Z toho:
	Dveře = 98 337,00
	Oprava stoupaček 32 648,50
	Manipulační plocha 73 732,74
	Výměna frekvenčního měniče výt. = 128 279,30
	Střížky nad vchody 127 503
	Zámky (systémy Generálního klíče) 28 819
	Malířské práce = 260 714,00

**2.4. Výnosy a náklady společenství související s bankovním účtem a prodejem čipů a dálkových ovládaní**

Náklady a výnosy SVJ v roce 2014 (včetně nákladů na odměny výboru)

Náklady (+) a Výnosy (-) SVJ v souvislosti se správou domu (zachycené v účetnictví na účtech třídy 5 a 6):	Náklady (+) v Kč 2014	Výnosy (-) v Kč 2014
554.000 Zůstatková cena prodaného materiálu (jedná se o předprodej čipů a dálkových ovládaní ke garážovým vratům vlastníkům jednotlivých bytů)	11 703,00	
654.000 Tržby z prodaného materiálu (jedná se o předprodej čipů a dálkových ovládaní ke garážovým vratům vlastníkům jednotlivých bytů)		11 703,00
521.008 Odměny výboru	19 992,00	
524.008 Zákonné sociální a zdravotní pojištění	1 800,00	
549.110 Poplatky bance (v roce 2013 = 13.088 Kč)	4 599,00	
591 dan	5 485,01	
644.000 Smluvní úroky z prodlení		9 630,00
644.110 Úroky z běžného účtu		1 170,83
644.120 Úroky ze spořicíh účtů		18 722,70
644.130 Úrok připsaný k jistině, úrok z termínovaného vkladu		22 002,32
649.000 Jiné výnosy (odměny vyplacené výboru předepsané vlastníkům)		21 792,00
Celkem	43 579,01	85 020,85
HV (zisk)	41 441,84	

644.130 Úrok připsaný k jistině, úrok z termínovaného vkladu

## 2.5. Popis položek, které jsou obsaženy v jednotlivých skupinách prostředků vynaložených na správce.

### **Náklady na odpad (315.022) 120 060,00 Kč**

Jedná se o náklady za odvoz odpadu. V roce 2014 byly náklady na odvoz odpadu ve výši 10 tis. Kč/měsíc, což zahrnuje odvoz odpadu za 5 kontejnerů s frekvencí svozu 2x týdně – pondělí a pátek (celkem tedy 120 tis. ročně).

### **Náklady na úklid (315.023) 230 379,00 Kč**

Platba k 31. 12. 2014 činí 19 198,25 Kč/měsíc (úklid společných prostor domu + úklid okolní zeleně). Služby je poskytována na základě smlouvy se Společností pro dům, byt a zahradu (IČ 274 29 580).

### **Náklady na elektřinu spol. prostor a garáží (315.025+315.075) 378 837,22 Kč**

Náklady na elektřinu ve všech společných prostorách (včetně IPP podlaží – garáže).

Dodavatel společnost ČEZ Prodej a.s. Částka nákladů na el. společných prostor se skládá ze skutečných nákladů vyfakturovaných společností ČEZ za období od května 2013 do května 2014, které jsou poníženy o dohad za období od května 2013 do prosince 2013 a skutečné spotřeby od května 2014 do prosince 2014.

### **Náklady na ostatní služby 891 620,16 Kč**

#### Z TOHO:

- POPLATKY ZA SPRÁVU (BYT. A NEBYT. JEDNOTKY, 315.017) 346 525,85 Kč  
*Poplatky nárokové správcem za správu v závislosti na počtu bytů za daný rok (2014). Měsíční poplatek za správu činil v roce 2014 částku 135,- Kč bez DPH za byt. Částka fakturovaná správcem (Stavební bytové družstvo Praha) za správu bytových a nebytových jednotek ve výši 336 311,20 + 7 411,25 Kč).*
- POPLATKY ZA SPRÁVU (GARÁŽOVÉ STÁNÍ, 315.067) 81 523,75 Kč  
*Poplatky nárokové správcem za správu v závislosti na počet garážových stání za daný rok činili 88 200,- Kč (měsíční poplatek za správu jednoho garážového stání činil v roce 2014 35,- Kč bez DPH).*
- POJIŠTĚNÍ BYTOVÉHO DOMU (315.014 + 315.064) 79 105,- Kč  
*Roční pojištění (2014) objektu činí 79 105,- Kč. Pojištění vyplývá ze smlouvy uzavřené mezi SBD Praha a Pojišťovnou KOOOPERATIVA (ke stažení na webových stránkách SBD Praha) a Mandátní smlouvy o správě domu mezi SVJ a SBD Praha.*
- NÁKLADY PROVOZNÍ (315.029) 178 070,72 Kč  
*Nejvýznamnější položkou jsou náklady na činnost „údržbáře“ (v areálu) v částce 108 tis. Kč*
- OSTATNÍ NÁKLADOVÉ POLOŽKY (315.019) 206 394,84 Kč  
*Nejdůležitější nákladové položky z „ostatních nákladových položek“:*
  - o *Ověřování dokumentů pro potřeby soudu 6 318,- Kč*
  - o *Dodávky – aktualizace databáze členů SVJ, příprava databáze pro hlasování a dodání hlasovacích lístků, správa diskusního fóra, správa přístupového systému ....* 220 tis. Kč
  - o *.....* 220 tis. Kč
  - o *Tonery do tiskárny* 5 tis. Kč
  - o *Poštovné (rozesílání vyúčtování a předpisů)* 10 tis. Kč
  - o *Zpracování účetní závěrky* 6 050,- Kč
  - o *Svislé dopravní značení (cesta se v zimě neudrží)* 6 686,- Kč

- *Kancelářské potřeby*
- *Poštovné, zářivky, startéry, poštovné, klíče, přelepení DZ, skříň na klíče, USB flash disky pro doručení dat k soudu (soud týkající se proležené kanalizace)*
- *Od těchto nákladů byla odečtena částka 52 828,57 Kč čerpaná z rezervního fondu, který byl vytvořen z výsledku hospodaření minulých let.*

**Náklady na teplo (315.031) 1 080 557,84 Kč**

Dodávky tepla od Pražské teplárenské.

**Náklady na ohřev teplé vody (315.033+315.035) 896 238,30 Kč**

Náklady na ohřev teplé vody (Pražská teplárenská a.s.)

**Náklady na vodné, stočné (315.034) 1 267 181,01 Kč**

Náklady na vodné a stočné (Pražské vodovody a kanalizace, a.s.)

**Náklady na revizi a údržbu technologií (315.050) 293 473,21 Kč**

Jedná se zejména o následující o náklady:

- Pravidelný servis výtahů prováděný na základě smlouvy s firmou Schindler CZ, a.s. 105 tis. Kč (faktura za 4. čtvrtletí byla stornována jako kompenzace za zvýšenou cenu náhradního dílu při opravě výtahu)
- Kontrola a opravy požární ochrany 30 tis. Kč
- Opravy výtahů (nouzové baterie, vodící čelisti, světla) 29 tis. Kč
- Dodávka a montáž pororoštů a dlažby 24 tis. Kč
- Výměna bezpečnostního kování 23 tis. Kč
- Práce na přístupovém systému 22 tis. Kč
- Úprava STA na domě (v květnu a říjnu 2014) 12 tis. Kč
- Oprava izolace 14 tis. Kč
- 
- 
- Oprava osvětlení a nouzových svítidel 10 tis. Kč
- Oprava vzduchotechniky nad byty, lepenky, atd.

**Náklady na revizi a údržbu technologií – garáže (315.060) 28 312,-- Kč**

Položky:

- Servisní prohlídka garážových vrat prováděná na základě smlouvy s firmou Tomáš Dušek – Glob-Trade ltd, s.r.o. (celkem 12 037,-- Kč).
- Opravy garážových vrat - dodavatel Glob-Trade ltd, s.r.o. (částka 2 662,-- Kč).
- Revize protipožárních ucpávek a PsuM, (částka 1 815,-- Kč).
- Kalibrace detektorů GDS a GDE CO (částka 11 798,-- Kč).

**Náklady na úklid garáží (315.073) 96 381,00 Kč**

Úklid garážových stání probíhá 1x za čtvrtletí, v druhém čtvrtletí 2014 proběhlo důkladnější mokré čištění.

**Náklady na společné služby v areálu (315.080) 183 371,16 Kč**

Jedná se o:

- příspěvky hrazené RS „U Zámeckého parku“ určené na hrazení nákladů v areálu bytových domů „U Zámeckého parku“ (tj. domů označených developerem jako domy D1, D2, D3+D5, D4, D5, D6, stojících v ulicích Marie Podvalové, Marty Krásové, Hakenova, Blachutova). Z členských příspěvků RS „U Zámeckého parku“ jsou hrazeny zejména údržba sadových ploch, sekání a odplevelení záhonů, prořezávání keřů (poskytované na základě smlouvy s Lesy hl.m.Prahy). Členské příspěvky za rok 2014 činily částku 178 tis. Kč.
- fakturace za údržbu odvodňovacího systému 4 956,16 Kč.



### 3. STAV DOMU A REVIZE

#### 3.1. STAV DOMU

##### **Stručná historie posouzení domu a jednání s ING Zámecký park, s.r.o. týkající se reklamace odpadové kanalizace pod domem, resp. na odpadních větvích pod vchodem Marty Krásové 2 a Hakenova 1.**

Na základě usnesení shromáždění vlastníků ze dne 22. 4. 2009 bylo provedeno technické posouzení stavu budovy v březnu/dubnu roku 2010. Výsledky tohoto posouzení se projednávali na shromáždění vlastníků dne 22. 4. 2010. Na základě technického posouzení stavu domu a dalších zjištění byly podány nové reklamace na ING Zámecký park, s.r.o.

V průběhu roku 2012 i v průběhu 1. čtvrtletí 2013 proběhlo několik jednání mezi členy výboru SVJ a zástupci ING Zámecký park, s.r.o. a zástupci společnosti METROSTAV. Na poslední schůzce v únoru 2013 zástupci společnosti Metrostav přiznali pochybení při zhotovení kanalizace u vchodů MK 2, 4 a 6. Za tato pochybení nabídli kompenzaci 150 tis. Kč nebo prodloužení záruky do roku 2016. Kanalizace u vchodu H1 byla dle jejich údajného posudku v pořádku. V následně provedeném dodatečném kamerovém průzkumu kanalizace v H1, který byl proveden po dohodě se zástupci Metrostavu, byl ale prokázán nevhodný sklon. Na základě tohoto zjištění odeslal výbor SVJ na ING Zámecký park dopis, ve kterém považuje navrhanou nabídku ze strany Metrostavu jako nedostatečnou a pokud nedojde ze strany Metrostavu a ING Zámecký park k přehodnocení problému, bude podána žaloba. ING Zámecký park, s.r.o. následně nabídla celkovou kompenzaci za pochybení týkající se kanalizace ve výši 190 tis. Kč. Tato částka byla výborem SVJ vyhodnocena jako neadekvátní a vzhledem k tomu, že společnost ING Zámecký park se k dané problematice dále nevyjadřovala, byla členy výboru na společnost **ING Zámecký park podána žaloba s požadavkem na opravu reklamované vady (resp. nahrazení proleželého odpadního potrubí novým potrubím vyvedeným bokem budovy). Žaloba byla podána na podzim 2012. Na základě prvního jednání dne 27. února 2013 nařídil soud vypracování nezávislého znaleckého posudku, který by měl být vyhotoven 25. 6. 2013. Znalecký posudek potvrdil přítomnost reklamované vady.**

Obvodní soud pro Prahu 4 rozhodl v říjnu 2014 o tom, že žalovaný (ING Real Estate Development ČR, s.r.o. nástupnická společnost společnosti ING Zámecký park, s.r.o.) je povinen bezplatně odstranit vady kanalizačního potrubí ve vchodě Hakenova 1 a kanalizačního. Proti tomuto rozsudku podal (žalovaný) ING Zámecký park, s.r.o. a (vedlejší účastník) řízení METROSTAV, a.s. odvolání.

Krajský soud na konci května 2015 ve výše uvedeném smyslu rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 4 potvrdil.

#### 3.2. REVIZE A PROVEDENÉ KONTROLY V ROCE 2014

V roce 2014 proběhly následující revize a kontroly:

Text	Poslední provedení
Servisní zkoušky výtahu probíhají 1x za čtvrtletí (odborné zkoušky výtahu proběhly 8. 10. 2013, další jsou plánovány na 10/2016)	--
kontrola provozuschopnosti – vzduchotechnika	10. 11. 2014
Kontrola nouzového osvětlení	10. 11. 2014
kontrola provozuschopnosti (požární a bezpečnostní technika)	5. 3. 2014
kontrola požární uzávěrů	10. 11. 2014
detektory CO	26. 11. 2014

V Praze dne 1. května 2015