

## ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SVJ

ZA ROK 2016

### 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 2016. 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 č.p. 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. 2016:**

Předseda výboru – Ing. Jaroslav Černý

Místopředseda výboru – Ing. Radovan Khol

Člen výboru – Petr Duchoň

Člen výboru – Ing. Michal Švec

Od 31. 12. 2016 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 emailové konference
- 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 2016 (i v roce 2017 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 následující členové výboru Černý, Khol, Švec, Duchoň. Pracovnice SBD Praha má dispoziční práva vázána na smlouvu o dispozičním právu 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 účet u FIO banky – dispoziční práva k tomuto účtu mají ve dvojici 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 následující členové výboru Černý, Khol. S ohledem na změnu statutu spořitelních družstev v porovnání s bankami (výše pojištěných vkladů) jsou na uvedených účtech udržovány prostředky pouze do řádu několika tisíc Kč.

Běžný účet u J&T bank - dispoziční práva k tomuto účtu mají následující členové výboru Černý, Khol.

Běžný účet a termínovaný účet u EQUA banky – dispoziční práva k tomuto účtu mají ve dvojici následující členové výboru Černý, Khol.

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 2016

### 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. 2016, 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 2016 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 ovládacích 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 v Kč / Rok	2012	2013	2014	2015	2016
„Náklady“ na odpad (315.022)	120 060,00	120 060,00	120 060,00	120 060,00	120 060,00
„Náklady“ na úklid (315.023)	228 383,00	230 379,00	230 379,00	230 92,50	278 127,00
„Náklady“ na elektřinu spol. prostor včetně garáží (315.025+315.075)	314 576,00	242 270,78	378 837,22	278 639,00	290 972,00
„Náklady“ na ostatní služby (včetně poplatku za správu SBD Praha a nákladů na pojištění domu a garáží)	742 668,00	845 011,27	891 620,16	911 915,4	963 290,06
„Náklady“ na teplo (315.031)	1 201 002,00	1 244 031,37	1 080 557,84	1 115 426,10	1 227 061,34
„Náklady“ na ohřev teplé vody (315.033)	905 032,00	921 458,88	899 285,06 -3046,76	945 995,63	977 784,18
„Náklady“ na vodné, stočné (315.034)	1 026 369,00	1 161 291,03	1 267 181,01	1 313 661,00	1 415 052,07
„Náklady“ na revizi a údržbu technologií (315.050)	344 247,00	307 619,23	293 473,21	233 081,33	231 718,82
„Náklady“ na revizi a údržbu technologií – gar. (315.060)	34 650,00	28 877,00	28 312,00	47 820,25	60 339,50
„Náklady“ na úklid garáží (315.073)	95 543,00	96 381,00	96 381,00	96 381,00	96 381,00
„Náklady“ na společné služby v areálu (315.080)	346 482,00	250 848,24	183 371,16	209 525,00	173 349,00
<b>Náklady celkem (*)</b>	<b>5 359 012,00</b>	<b>5 448 228,00</b>	<b>5 466 410,90</b>	<b>5 503 487,21</b>	<b>5 834 134,97</b>
odměny výboru	21 798,00	21 792,00	21 792,00	21 792,00	21 792,00
<b>Náklady vč. odměn výboru vyplacených v roce 2016</b>	<b>5 380 810,00</b>	<b>5 470 020,00</b>	<b>5 488 202,90</b>	<b>5 525 279,21</b>	<b>5 855 926,97</b>

(\*) 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 2016 činily:

Prostředky čerpané z fondu dlouhodobých záloh v roce 2014 až 2016 v Kč	Čerpání za rok 2014	Čerpání za rok 2015	Čerpání za rok 2016
V roce 2014, 2015 a 2016 byly provedeny úpravy hrazené z dlouhodobých záloh (tzv. fondu oprav).	<b>755 530,24</b>	<b>908 644,22</b>	<b>465 062,70</b>
	Z toho: Dveře = 98 337,00 Oprava stoupaček 32 648,50 Výstavba manipulační plochy 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	Z toho: Elektromech. zámky, kování = 120 010,30 Zám. práce = 35 374 Bezpeč. dveře, přísl. = 478 280,00 Elektromagnety = 53 423,92 Vstupní dveře = 192 622,00 (náhr. od poj. snížila uvedenou hodnotu o částku = 18 389,00 Zásah na ležaté kanalizaci v garáži = 47 323,00	Z toho: Malířské práce = 41 400,- Oprava izolace terasy = 59 166,- Montáž dveří = 195 207,- Stavební práce – Oprava terasy = 119 953,- Instalace magnetů M62 (vstupní dveře) = 41 195,70 Stavební práce – Oprava díry na fasádě = 8 141,-

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

Náklady a výnosy SVJ v roce 2016 (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 2016	Výnosy (-) v Kč 2016
554.000 Zůstatková cena prodaného materiálu (jedná se o předprodej čipů a dálkových ovládaní ke garážovým vratům vlastníkům jednotlivých bytů)	11 486	
654.000 Tržby z prodaného materiálu (jedná se o přeprdej čipů a dálkových ovládaní ke garážovým vratům vlastníkům jednotlivých bytů)		11 486
521.008 Odměny výboru	19 992	
524.008 Zákonné sociální a zdra. Poj	1 800	
549.110 Poplatky bance	3 562	
591 dan	2 853,59	
641, 644 - úroky		16 016,86
649.000 Jiné výnosy (odměny vyplacené výboru předepsané vlastníkům)		21 792,00
<b>Celkem</b>	<b>39 694</b>	<b>49 295</b>
<b>Hospodářský výsledek</b>		<b>+ 9 601,00</b>

## 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 2016 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) 278 127,00 Kč**

Platba k 31. 12. 2016 činí 19 tis. Kč/měsíčně (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) 290 972,00 Kč**

Náklady na elektřinu ve všech společných prostorách (včetně 1PP podlaží – garáže). Výše nákladu je rovna skutečné spotřebě zjištěné na základě samoodečtů k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015.

### **Náklady na ostatní služby 963 290,06 Kč**

#### Z TOHO:

- POPLATKY ZA SPRÁVU (BYT. A NEBYT. JEDNOTKY, 315.017) 339 114,60 Kč  
*Poplatky nárokové správcem za správu v závislosti na počtu bytů za daný rok (2016). Měsíční poplatek za správu činil v roce 2016 částku 135,- Kč bez DPH za bytovou jednotku, resp. za nebytovou jednotku.*
- POPLATKY ZA SPRÁVU (GARÁŽOVÉ STÁNÍ, 315.067) 88 935,00 Kč  
*Poplatky nárokové správcem za správu v závislosti na počtu garážových stání za daný rok (měsíční poplatek za správu jednoho garážového stání v roce 2016 činil 35,- Kč bez DPH).*
- POJIŠTĚNÍ BYTOVÉHO DOMU (315.014 + 315.064) 79 856,00 Kč  
*Roční pojištění (2016) objektu. Pojištění vyplývá ze smlouvy uzavřené mezi SBD Praha a Pojišťovnou KOOPERATIVA (ke stažení na webových stránkách SBD Praha) a Mandátní smlouvy o správě domu mezi SVJ a SBD Praha.*
- NÁKLADY PROVOZNÍ (315.029) 222 768,47 Kč  
Nejvýznamnější položkou v této oblasti jsou náklady na činnost „údržbáře“ (v areálu) v částce 112 tis. Kč. Dále následující druhy nákladů:
 

LED žárovky	21 336 Kč
Odměna za právní služby a poplatky	52 178 Kč
Odborný posudek -návrh sanace	14 520 Kč
Textilní rohože	3 499,00
Zářivky, startéry, poštovné...	
- OSTATNÍ NÁKLADOVÉ POLOŽKY (315.019) 232 615,99 Kč  
*Významné nákladové položky/faktury z této oblasti („ostatní nákladové položky“):*
  - DRE836161005 Odměna za zpracování účetní závěrky 6 050,00 Kč
  - DFN836160021 Trezor 7 623,00 Kč
  - DRE836161004 Poštovné 7 405,20 Kč
  - Pojištění odpovědnosti za újmu clenu SVJ 4 933,33 Kč
  - Dodávky – aktualizace databáze členů SVJ, příprava databáze pro hlasování a dodání hlasovacích lístků, správa diskusního fóra, správa přístupového systému 210 tis. Kč
  - Kancelářské potřeby

Od výše uvedených nákladů byla odečtena částka 25 247,43Kč čerpaná z rezervního fondu, který byl vytvořen z výsledku hospodaření minulých let.

**Náklady na teplo (315.031) 1 227 061,34 Kč**

Dodávky tepla od Pražské teplárenské.

**Náklady na ohřev teplé vody (315.033+315.035) 977 784,18 Kč**

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

**Náklady na vodné, stočné (315.034) 1 415 052,07 Kč**

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

**Náklady na revizi a údržbu technologií (315.050) 231 718,82 Kč**

Jedná se zejména o následující druhy nákladů:

- Servis výtahů 106 tis. Kč.
- Kontrola požární ochrany 26 tis. Kč
- Kontrola a opravy požární ochrany
- Opravy výtahů (nouzové baterie, světla, fotobuňka)

*Níže jsou uvedeny jednotlivé významné (tj. vyšší jak 1 tis. Kč) faktury:*

- DFN836160005 2016.01-2016.03 Revize a servis výtahu 35 226,99
- DFN836160031 380330831 4 2016.04-2016.06 Revize a servis výtahu 35 332,71
- DFN836160067 380342783 7 2016.07-2016.09 Revize a servis výtahu 35 332,71
- DFN836160098 Revize výtahů 35 442,84
- DFN836160100 Odborné zkoušky výtahu 25 410,00
- DFN836160110 422016 11 Kontrola požární ochrany 19 044,00
- DFN836160113 10160799 11 revize požárních klapek 2 239,00
- DFN836160015 2016020 2 Oprava stříšky 9 441,00
- DFN836160022 982016 3 Služby požární ochrany 3 655,41
- DFN836160042 484156232 Oprava výtahu – výměna tlačítka 2 762,43
- DFN836160063 1654005166 Inspekční prohlídka výtahu 13 068,00
- DFN836160080 464099683 8Oprava výtahu – výměna Baterie 1 752,14
- DFN836160084 484161272 9 oprava výtahu – seřízení fotobuňky 1 857,97
- DFN836160088 484162018 9 oprava výtahu – spínače dveří 1 207,19
- DFN836160043 1621167 5 Oprava zvonkového 2 251,00
- DFN836160123 400160 12 Kamerová prohlídka a proplach potrubí 4 773,00

**Náklady na revizi a údržbu technologií – garáže (315.060) 60 339,50 Kč**

Položky:

- Servisní prohlídka garážových vrat prováděná na základě smlouvy s firmou Tomáš Dušek – Glob-Trade td, s.r.o. (celkem 18 812,-- Kč).
- Oprava garážových vrat - zejména výměna pružin (celkem 25 044,50 Kč)
- Kalibrace PCB zařízení GDE CO (částka 17 243,-- Kč)
- 

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

Úklid garážových stání probíhá 1x za čtvrtletí, v druhém čtvrtletí 2016 proběhlo důkladnější, a také dražší, mokré čištění.

**Náklady na společné služby v areálu (315.080)****173 349,00 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, D9, 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 Hana Křížová, zahradnické služby).

**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 schůzce v únoru 2013 zástupci společnosti Metrostav přiznali pochybení při zhotovení kanalizace u vchodů Marty Krásové (MK 2, 4 a 6). Za tato pochybení nabídli kompenzaci 150 tis. Kč nebo prodloužení záruky do roku 2016. Kanalizace u vchodu Hakenova 1 (dále také „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 navrhou 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. Znalecký posudek potvrdil přítomnost reklamované vady.** Obvodní soud pro Prahu 4 rozhodl v říjnu 2015 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 potrubí ve vchodě Marty Krásové 2. 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. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný dovolání (dovolání však nemá odkladný účinek).

Práce na opravě započaly v dubnu 2016 na kanalizačním potrubí ve vchodě Hakenova 1 (provedení opravy vytvořením nové odpadní větve bokem domu) a byly dokončeny. Ohledně opravy potrubní větve ve vchodě Marty Krásové 2 proběhlo v roce 2016 mezi žalovaným a žalobcem několik schůzek, výsledkem bylo mimosoudní vyrovnání za tuto vadu, které by měl žalovaný převést na účet SVJ, kde budou k dispozici k případnému odstranění vady, případně k pravidelnému čištění potrubí.

**3.2. REVIZE A PROVEDENÉ KONTROLY V ROCE 2016**

V roce 2016 proběhly následující revize a kontroly:

<b>Text</b>	<b>Poslední provedení</b>
Inspekční zkoušky výtahů (prováděné v intervalu tří let)	10/2016 (Schindler CZ)
Servisní zkoušky výtahu probíhají 1x za čtvrtletí	4. Q. 2016 (Schindler CZ), resp. I. Q. 2017
Kontrola požárních uzávěrů a ucpávek	11/2016
kontrola provozuschopnosti – vzduchotechnika	11/2016
Kontrola detektorů CO	11/2016
Kontrola nouzového osvětlení	11/2016

V Praze dne 19. dubna 2017