**Z P R Á V A O H O S P O D A Ř E N Í S V J**

ZA ROK 2020

**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 2020. V uvedeném domě vzniklo dne 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: s**práva, provoz a opravy společných částí domu

**SLOŽENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SDRUŽENÍ**

**Statutární orgán – výbor společenství vlastníků jednotek k 31. 12. 2020:**

Předseda výboru – Ing. Jaroslav Černý

Místopředseda výboru – Ing. Radovan Khol

Člen výboru – Petr Duchoň

Člen výboru – Ing. Michal Švec

Od 31. 12. 2020 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 2020 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 spořícího účtu a spořící 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.

Běžný účet a termínovaný účet u UNICREDITBANK dispoziční práva k tomuto účtu mají Černý, Švec.

**2. HOSPODAŘENÍ SVJ V PRŮBĚHU ROKU 2020**

**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. 2020, 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 2020 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 ovládání 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 v Kč / Rok | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| „Náklady“ na odpad (315.022) | 120 060 | 124 669 | 152 683 | 160 687 | 202 113 |
| „Náklady“ na úklid (315.023) | 278 127 | 230 376 | 235 825 | 236 231 | 239 675 |
| „Náklady“ na elektřinu spol. prostor vč. garáží (315.025+.075) | 290 972 | 295 948 | 314 350 | 304 927 | 271 998 |
| „Náklady“ na ostatní služby | 963 290 | 929 705 | 922 529 | 953 497 | 1 036 929 |
| (včetně poplatku za správu SBD Praha a nákladů na pojištění domu a garáží) |
| „Náklady“ na teplo (315.031) | 1 227 061 | 1 270 258 | 1 142 978 | 1 115 529 | 1 117 071 |
| „Náklady“ na ohřev teplé vody (315.033) | 977 78 | 979 907 | 1 012 181 | 1 053 993 | 1 105 140 |
| „Náklady“ na vodné, stočné (315.034) | 1 415 052 | 1 439 217 | 1 439 928 | 1 556 019 | 1 745 478 |
| „Náklady“ na revizi a údržbu technologií (315.050) | 231 719 | 286 739 | 201 717 | 278 450 | 303 690 |
| „Náklady“ na revizi a údržbu technologií – gar. (315.060) | 60 339 | 41 854 | 51 115 | 84 155 | 95 645 |
| „Náklady“ na úklid garáží (315.073) | 96 381 | 96 384 | 98 248 | 98 418 | 99 889 |
| „Náklady“ na společné služby v areálu (315.080) | 173 349 | 226 280 | 227 208 | 330 750 | 311 533 |
| **Náklady celkem (\*)** | **5 834 135** | **5 921 337** | **5 798 773** | **6 172 658** | **6 529 161** |
| odměny výboru | 21 792 | 21 792,00 | 21 792 | 39 984 | 44 168 |
| **Náklady vč. odměn výboru vyplacených v daném roce** | **5 855 927** | **5 943 129** | **5 820 565** | **6 212 996** | **6 573 329** |

(\*) **POZNÁMKA:**

Poznámka k tabulce. 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) činily:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Prostředky čerpané z fondu dlouhodobých záloh v roce 2018 až 2020 v Kč** | **Čerpání za rok 2018** | **Čerpání za rok 2019** | **Čerpání za rok 2020** |
| V roce 2018, 2019 a 2020 byly provedeny úpravy hrazené z dlouhodobých záloh (tzv. fondu oprav). | **349 935,31**  **Z toho:**  Stavební práce; izolace terasy 180 tis. Kč,  Oprava výtahů cca 78 tis. Kč  Montáž/výměna nouzových světel celkem cca 76 tis. Kč  oprava schodiště (omítky) 30 tis. Kč  (část nákladů kompenzována náhradou od pojišťovny za škodu předchozích let – oprava čerpána „FO“) | **742 485,03**  **Z toho:**  Malířské práce (86 tis. Kč)  Výměna světel (187 tis. Kč)  Oprava zámkové dlažby  (39 tis. Kč)  Zateplení výduchu ventilace (6 tis. Kč) | **1 989 214,21**  **Z toho:**  Čištění a impreg fasády (752 tis. Kč)  Oprava teras/střechy (200 tis. Kč)  Oprava/výměna svítidel v garážích  ***Pozn. S ohledem na rozsah nákladů z uvedeného titulu v tomto roce, je uveden detailní položkový seznam pod touto tabulkou.*** |

Zároveň v roce 2020 proběhla pravidelná výměna vodoměrů a měřičů spotřeby tepla a vody vyžadovaná předpisy ČR. Na tuto výměnu je tvořen samostatný fond na samostatných analytických účtech 955.

**Jednotlivé nákladové položky hrazeno z fondu (všeobecné) dlouhodobé zálohy (tzv. fond oprav) - položky**

**Částka Identifikace dokladu text – popis položky**

Zaúčtováno 1/2020

49 538,00 DFN836200005 0,00 12020 výstavba skladu v suterénu VD836200001

Zaúčtováno 2/2020

18 135,50 DFN836200020 0,00 10022020 oprava terasy bytu č. 137 UCT836200027

33 327,50 DFN836200021 0,00 2020008 montáž čidel v garážich UCT836200044

Zaúčtováno 3/2020

22 000,00 DFN836200031 0,00 162020 dokumentace-posudek závada v dodávce TV UCT836200062

85 291,00 DFN836200037 0,00 2020016 výměna zářivek LED UCT836200063

71 667,00 DFN836200038 0,00 2020017 výměna zdrojů svítidel UCT836200064

60 465,00 DFN836200039 0,00 2020018 dodávka nouzového osvětlení UCT836200070

Zaúčtováno 4/2020

829,01 DFN836200041 0,00 102000658 fasádní držák - lakovaný VD836200003

1 447,00 VD836200003 0,00 třmen, podložka pasta řezná, vrták

VD836200003 0,00 venkovní tyč broušená dřevěná - 8ks, ven

10 091,00 VD836200006

312,00 VD836200006 0,00 plastové hranoly Transform 80x40x2000 VD836200007

4 830,00 VD836200007 0,00 likvidace škody - spoluúčast UCT836200110

**Částka Identifikace dokladu text – popis položky**

Zaúčtováno 6/2020

12 705,00 DFN836200064 0,00 12000070 analýza rizik a pracovní postupy UCT836200106

36 915,00 DFN836200060 0,00 2020023 dodávka a montáž nouzových světel UCT836200107

94 300,00 DFN836200061 0,00 2020024 dodávka a montáž zářivkových svítidel UCT836200108

46 575,00 DFN836200062 0,00 2020025 dodávka a montáž zářivkových svítidel UCT836200105

28 462,50 DFN836200059 0,00 49062020 oprava terasy u bytu VD836200012

312,00 VD836200012 0,00 Exol Premium klíče trubkové, sada 8 ks

268,00 VD836200012 0,00 sada klíčůTORX s otvorem - 9 ks

124,00 VD836200012 0,00 spotř. materiál

1 739,00 VD836200013 0,00 LED žárovka Philips LED 11-75W, E27

1 090,00 VD836200013 0,00 skartovač Peach PS500-40 UCT836200122

Zaúčtováno 7/2020

44 727,65 DFN836200071 0,00 20100668 výměna zámku ABLOY EL560 na suterén UCT836200142

Zaúčtováno 8/2020

256 060,00 DFN836200080 0,00 19120 instalace nových ecodrenů UCT836200124

539 137,15 DFN836200073 0,00 2000144 čištění a impregnace fasády UCT836200134

4 659,00 DFN836200078 0,00 20010391 zesilovač mobilního signálu VD836200017

7 600,00 VD836200017 0,00 836200017 UBNT UniFI AC Long Range UCT836200172

Zaúčtováno 10/2020

212 527,85 DFN836200095 0,00 2000279 čištění a impregnace fasády UCT836200151

66 987,50 DFN836200085 0,00 83102020 oprava terasy UCT836200170

24 253,50 DFN836200093 0,00 86102020 oprava terasy UCT836200171

11 201,00 DFN836200094 0,00 87102020 oprava terasy UCT836200286

Zaúčtováno 11/2020

34 126,25 DFN836200116 0,00 110112020 oprava terasy UCT836200194

34 974,50 DFN836200101 0,00 2020052 dodávka a úprava nouzových svítidel UCT836200218

Zaúčtováno 12/2020

18 641,50 DFN836200123 0,00 113122020 oprava terasy UCT836200315

70 254,00 DFN836200137 0,00 19015400 detektory kouře XS100T-CS UCT836200225

14 294,00 DFN836200127 0,00 2020063 montáž NO a kouřových čidel UCT836200220

61 937,00 DFN836200125 0,00 20266 montáž CO čidel ZA836200016

7 410,00 ZRU836200001 0,00 náklady související s opravou kanalizace

**2. 3. Výnosy a náklady společenství související s bankovním účtem a prodejem čipů a dálkových ovládání**

Náklady a výnosy SVJ v roce 2020 (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**  **2020** | **Výnosy (-)**  **v Kč**  **2020** |
| 554.000 Zůstatková cena prodaného materiálu (jedná se o předprodej čipů a dálkových ovládání ke garážovým vratům vlastníkům jednotlivých bytů) | 11 621,87 |  |
| 654.000 Tržby z prodaného materiálu (jedná se o přeprodej čipů a dálkových ovládání ke garážovým vratům vlastníkům jednotlivých bytů) |  | 11 671,00 |
| 521.008 Odměny výboru | 39 984,00 |  |
| 524.008 Zákonné sociální a zdra. Poj | 4 184,00 |  |
| 549.110 Poplatky bance | 3 230,00 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 548.010 – ost. Provozní náklady (odpis pohledávky) |  |  |
| 644.110 – úroky (z prodlení + z běžných, spořících a term. účtů) |  | 81 579,85 |
| 641 – úroky z prodlení |  | 2 774,60 |
|  |  |  |
| 591 dan (srážková i DPPO) | 15 880,17 |  |
|  |  |  |
| 649.000 Jiné výnosy (odměny vyplacené výboru předepsané vlastníkům) |  | 44 168,00 |
| **Celkem** | **74 900,04** | **140 193,45** |
| **HV** | **65 293,41** |  |

**2.4. Popis položek, které jsou obsaženy v jednotlivých skupinách prostředků vynaložených na správce.**

**Náklady na odpad (315.022) 202 112,56 Kč**

Jedná se o náklady za odvoz odpadu. Od roku 2020 došlo k nárůstu počtu přistavených/vyvážených kontejnerů z 7 na 8, přičemž náklady na 1 kontejner v ulici Hakenova jsou částečně rozdělovány i mezi další SVJ (jejichž vchody ústí do jmenované ulice). Pro představu odvoz jednoho kontejneru měsíčně při frekvenci odvozu 2x týdně stojí cca 25 tis. Kč/ročně.

**Náklady na úklid (315.023) 239 675,-- Kč**

Platba k 31. 12. 2020 činí cca 19 tis. Kč/měsíčně (úklid společných prostor domu + bezprostřední okolí). 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) 271 998,29 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. 2019 a 31. 12. 2020.

**Náklady na ostatní služby 1 036 929,33 Kč**

**Z TOHO:**

* POPLATKY ZA SPRÁVU (BYT. A NEBYT. JEDNOTKY, 315.017) 350 843,61 Kč

*Poplatky nárokované správcem za správu v závislosti na počtu bytů za daný rok (2020).*

POPLATKY ZA SPRÁVU (GARÁŽOVÉ STÁNÍ, 315.067) 94 038,00 Kč

*Poplatky nárokované správcem za správu v závislosti na počtu garážových stání za daný ro*k (2020).

* POJIŠTĚNÍ BYTOVÉHO DOMU (315.014 + 315.064) 81 586,85 Kč

*Roční pojištění (2020) 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.*

* NÁKL. NA OSTATNÍ SLUŽBY (ve zpr. za předch. roky „náklady PROVOZNÍ“ (315.029)) 159 868,39 Kč

Nejvýznamnější položkou v této oblasti jsou náklady na činnost „údržbáře“ (v areálu) v částce 112 tis. Kč.

Dále následující druhy nákladů startéry, zářivky, náklady na vybavení na zalévání.

* NÁKLADY PROVOZNÍ (ve zpr. za předch. roky „OST. NÁKL. POLOŽKY (315.019

+ 315.069) 350 592,25 Kč

*Významné nákladové položky/faktury z této oblasti („ostatní nákladové položky):*

* + Dodávky – aktualizace databáze členů SVJ, příprava databáze pro hlasování a dodání hlasovacích lístků, správa diskusního fóra, správa přístupového systému
  + Kancelářské potřeby, poštovné, pronájem sálu, poplatky SIPO, toner, náklady za právní služby, pronájem sálu na schůzi SVJ, komponenty PC, manipulační poplatky ČP, sada vlajek, fasádní držáky, PC komponenty, vybavení do archivu/skladu – regály, krabice,

**Náklady na teplo (315.031) 1 117 071,22 Kč**

Dodávky tepla od Pražské teplárenské.

**Náklady na ohřev teplé vody (315.033+315.035) 1 105 140,31 Kč**

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

**Náklady na vodné, stočné (315.034) 1 556 019,00 Kč**

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

**Náklady na revizi a údržbu technologií (315.050) 303 689,93 Kč**

Jedná se zejména o následující druhy nákladů:

* servis výtahů dle smlouvy (prav. Údržba) 151 tis. Kč
* oprava výtahu cca 140 tis. Kč
* kontrola požární ochrany
* kontrola požární bezpečnosti
* oprava zvonková tabla

**Náklady na revizi a údržbu technologií – garáže (315.060) 95 644,50 Kč**

Položky:

* Servisní prohlídka garáž. vrat prováděná na základě smlouvy s firmou Tomáš Dušek – Glob-Trade td, s.r.o. (celkem cca 23 tis. Kč).
* Revize požárních klapek a uzávěrů (cca 2,5 tis. Kč)
* Náklady – oprava požárních ucpávek (cca 73 tis. Kč)

**Náklady na úklid garáží (315.073) 99 888,50 Kč**

Úklid garážových stání probíhá 1x za čtvrtletí, ve třetím čtvrtletí 2020 proběhlo důkladnější, a také dražší, mokré čištění.

**Náklady na společné služby v areálu (315.080) 311 533,-- 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, prořezávaní keřů (poskytované na základě smlouvy s Hana Křížová, zahradnické služby). A dále tato skupina nákladů obsahuje 12 tis. Kč za zahradnické práce hrazené přímo společenstvím.

**3. STAV DOMU A REVIZE**

**3.1. STAV DOMU**

**3.2. REVIZE A PROVEDENÉ KONTROLY V ROCE 2020**

V roce 2020 proběhly následující revize a kontroly:

|  |
| --- |
| **Text** |
| servisní zkoušky výtahu probíhají 1x za čtvrtletí |
| revize vzduchotechniky |
| kontrola nouzového osvětlení |
| kontrola PO - požární ucpávky |
| kontrola PO - požárních uzávěrů |
| kontrola detektorů CO |

V Praze dne 30. května 2021