

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SVJ

ZA ROK 2024

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 2024. 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: správa, provoz a opravy společných částí domu

SLOŽENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SDRUŽENÍ

Statutární orgán – výbor společenství vlastníků jednotek k 31. 12. 2024:

Předseda výboru – Ing. Jaroslav Černý

Místopředseda výboru – Ing. Radovan Khol

Člen výboru – Petr Duchoň

Člen výboru – Ing. Michal Švec

Od 31. 12. 2024 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 2024 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 u MONETA 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 2024

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. 2024, 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 2024 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 v Kč / Rok	2020	2021	2022	2023	2024
„Náklady“ na odpad (315.022)	202 113	229 659,00	429 793	400 400,00	365 104,00
„Náklady“ na úklid (315.023)	239 675	237 522,00	253 026	289 658,00	318 271,44
„Náklady“ na elektřinu spol. prostor vč. garáží (315.025+.075)	271 998	250 119,00	242 757	481 114	468 177,00
„Náklady“ na ostatní služby (včetně poplatku za správu SBD Praha a nákladů na pojištění domu a garáží)	1 036 929	1 048 832,31	1 038 478	1 229 342,03	1 226 353,83
„Náklady“ na teplo (315.031)	1 117 071	1 307 938,51	1 288 788	1 491 939,35	1 592 482,01
„Náklady“ na ohřev teplé vody (315.033)	1 105 140	1 098 237,59	1 269 161	1 459 749,26	1 531 909,98
„Náklady“ na vodné, stočné (315.034)	1 745 478	1 782 245,00	1 804 061	2 098 186,20	2 433 747,00
„Náklady“ na revizi a údržbu technologií (315.050)	303 690	210 086,48	322 067	604 835,49	246 782,42
„Náklady“ na revizi a údržbu technologií – gar. (315.060)	95 645	43 148,60	69 769	39 940,00	228 287,93
„Náklady“ na úklid garáží (315.073)	99 889	98 796,00	105 242	120 480,00	133 996,56
„Náklady“ na společné služby v areálu (315.080)	311 533	328 979,00	365 522	393 021	349 672,00
Náklady celkem (*)	6 529 161	6 635 563,49	7 188 664	8 608 665,54	8 894 784,17
odměny výboru	44 168	43 584,00	43 584	43 584	45 768
Náklady vč. odměn výboru vyplacených v daném roce	6 573 329	6 679 147,49	7 232 248	8 652 249,54	8 940 552,17

(*) **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 2021 až 2024 v Kč	Čerpání za rok 2021	Čerpání za rok 2022	Čerpání za rok 2023	Čerpání za rok 2024
	760 620,12	1 868 452,89	1 630 532,79	5 469 932,07
	Z toho: Montáž CO čidel (158 tis. Kč) Malířské práce (104 tis. Kč) Náklady k přípravě výstavby kotelny (244 tis. Kč) Zámky na únikové cestě (134 tis. Kč) Popelnicová stání (81 tis. Kč) Oprava prasklého rozvodu vody (16 tis. Kč)	Z toho: Rekonstrukce ploché střechy, včetně poradenství Výtah – nové pásy a kladky silentbloků (168 tis. Kč) Výtah – výměna GSM brány + výměna tlačítek (70 tis. Kč) Výměna vadných svítidel (56 tis. Kč)	Z toho: Malířské práce 162 tis. Kč Výtah – rekonstrukce, výměny řídicích prvků (1 150 tis. Kč) Výměna vadných svítidel (56 tis. Kč) Klempířské práce (18 tis. Kč) Modernizace přístupového systému 72 tis. Elektro 38 tis	Z toho: Dodávka a montáž vodoměrů SV,UT, A B (1,9 mil. Kč) Rekonstrukce střechy (1,945 mil. Kč) Čistění kanalizačního potrubí – v garážích, dešťových svodů,vč. havar opravy, 490 tis.). Upgrade systému ACS (344 tis. Kč) Technický dozor (60 tis.) Přípravné práce FVE (studie prov. 48 tis.)

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

Náklady a výnosy SVJ v roce 2024 (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 2024	Výnosy (-) v Kč 2024
521.008 Odměny výboru	41 988,00	
524.008 Zákonné sociální a zdra. Poj	3 780,00	
549.110 Poplatky bance	2 690,82	
548.010 – ost. Provozní náklady (odpis pohledávky)		
654	1 213,00	
64x – úroky		251 182,16
591 dan (srážková i DPPO)	27 667,40	
649.000 Jiné výnosy (odměny vyplacené výboru předepsané vlastníkům)		45 768,00
celkem	76 126,22	296 950,16
HV	220 823,94	

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

Náklady na odpad (315.022)	365 104,00 Kč
Jedná se o náklady za odvoz odpadu. Od roku 2020 je počet přistavených/vyvážených kontejnerů 8 ks, 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 28 tis. Kč/ročně.	
Náklady na úklid (315.023)	318 271,44 Kč
Platba k 31. 12. 2024 činí cca 25 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)	481 114,00 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. 2023 a 31. 12. 2024.	
Náklady na ostatní služby	1 226 353,83 Kč
Z TOHO:	
- POPLATKY ZA SPRÁVU (BYT. A NEBYT. JEDNOTKY, 315.017)	499 252,05 Kč
<i>Poplatky nárokované správcem za správu v závislosti na počtu bytů za daný rok (2024).</i>	
- POPLATKY ZA SPRÁVU (GARÁŽOVÉ STÁNÍ, 315.067)	126 160,65 Kč
<i>Poplatky nárokované správcem za správu v závislosti na počtu garážových stání za daný rok (2024).</i>	
- POJIŠTĚNÍ BYTOVÉHO DOMU (315.014 + 315.064)	132 347,00 Kč
<i>Roční pojištění (2024) objektu.</i>	
- NAKLADY NA OST. SLUŽBY (315.029)	155 276,55 Kč
<i>Náklady na činnost „údržbáře“ v areálu u zámeckého parku.</i>	
- NÁKLADY PROVOZNÍ (315.019)	313 317,58 Kč
<i>Významné nákladové položky/faktury z této oblasti („ostatní nákladové položky“):</i>	
○ Pronájem sálu na shromáždění SVJ, ○ Dodávky související se schůzemi a správou – aktualizace databáze členů SVJ, příprava databáze pro hlasování a dodání hlasovacích lístků, správa diskusního fóra, správa přístupového systému ○ Kancelářské potřeby, poštovné, poplatky SIPO, toner, komponenty PC, manipulační poplatky ČP, ○ Zpracování účetní závěrky SVJ.	
Náklady na teplo (315.031)	1 592 482,01 Kč
<i>Dodávky tepla od Pražské teplárenské.</i>	
Náklady na ohřev teplé vody (315.033+315.035)	1 531 909,98 Kč
<i>Náklady na ohřev teplé vody (Pražská teplárenská a.s.)</i>	
Náklady na vodné, stočné (315.034)	2 433 747,00 Kč
<i>Náklady na vodné a stočné (Pražské vodovody a kanalizace, a.s.)</i>	

Náklady na revizi a údržbu technologií (315.050)**246 782,42 Kč**

Jedná se zejména o následující druhy nákladů:

- servis výtahů dle smlouvy (prav. Údržba) a opravy výtahů, 150 tis. Kč
- prohlídka požárních uzávěrů – dveří 23 tis. Kč
- drobné opravy výtahů - výměna dveřního spínače, inspekční prohlídky
- oprava svítidel
- revize požární ochrany
- kontrola otopné soustavy
- elektromateriál

Náklady na revizi a údržbu technologií – garáže (315.060)**228 287,93 Kč**

Položky:

- Servisní prohlídka vrat a opravy garážových vrat
- dodání a montáže čidel CO
- Správa přístupového systému pro obyvatele

Náklady na úklid garáží (315.073)**133 996,56 Kč**

Úklid garážových stání probíhá 1x za čtvrtletí, v druhém čtvrtletí 2024 proběhlo důkladnější, a také dražší, mokré čištění.

Náklady na společné služby v areálu (315.080) + přímé náklady na údržbu zeleně**349 672,00 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 a 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 smlouvy s **Zdeněk Kříž, IČO 19600364**). Dále jsou zde náklady na přímou údržbu zeleně na pozemcích SVJ.

3. STAV DOMU A REVIZE

3.1. STAV DOMU

3.2. REVIZE A PROVEDENÉ KONTROLY V ROCE 2024

V roce 2024 proběhly následující revize a kontroly:

Text
servisní zkoušky výtahu probíhají 1x za čtvrtletí
kontrola nouzového osvětlení
kontrola PO - požární ucpávky
kontrola PO - požárních uzávěrů

V Praze dne 1. června 2025