



ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ

Společenství pro dům čp. 974, Praha 9 Čakovice
Bermanova 974/26,
196 00 Praha 9 – Čakovice
IČ: 015 74 434
od 01.01. 2019 do 31.12. 2019

Zpracoval:
HOME & FACILITY SERVICE s.r.o.

OBSAH

- I. ÚVOD
- II. ZPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCE
- III. PŘEHLED HOSPODAŘENÍ
- IV. ZÁVĚR

I. ÚVOD

Tato Zpráva o hospodaření podává přehled o hospodaření Společenství pro dům čp. 974, Praha 9 Čakovice, Bermanova 974/26, 196 00 Praha 9 - Čakovice (dále jen SVJ 974) za období roku 2019 a informuje výbor SVJ a vlastníky bytových jednotek o stavu objektu a návrhu na finanční úpravy v příštím období.

II. ZPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCE

a) POHLEDÁVKY/ZÁVAZKY, PRÁCE S DLUŽNÍKY, PŘEDŽALOBNÍ UPOMÍNKY

Každý měsíc, vždy k poslednímu dni v měsíci, jsou kontrolovány úhrady záloh. Následně se upomínají všichni vlastníci, u kterých je evidován nedoplatek nad 100 Kč. V případě neuhrazení dlužné částky po třetí upomínce a při překročení dlužné částky ve výši dvojnásobku měsíčního předpisu plateb je na základě rozhodnutí výboru SVJ předmětná pohledávka postoupena k vymáhání prostřednictvím předžalobní upomínky.

- Celkové nedoplatky na neuhrazených zálohách k 31.12. 2017 byly ve výši -4 933,-Kč, přeplatky záloh byly ve výši 12 347,-Kč. Vše bylo zahrnuto do jednotlivých vyúčtování vlastníkům. Nedoplatky vznikly opakovaným nedodržováním dne splatnosti při úhradě pravidelných měsíčních záloh a to buď z nedbalosti, anebo nevědí si upravit své trvalé příkazy.

Závazky

- Závazky z obchodních vztahů 11 613,- Kč.
Převodem promlčených závazků (neuhrazených faktur) vůči PRUIF a VaK Zápy do dlouhodobých záloh došlo k navýšení celkového zůstatku tohoto účtu.

b) REVIZE A KONTROLY DO KONCE ROKU 2019
DATUM PŘÍŠTÍ KONTROLY [PŘÍLOHA 1]

• přenosné hasicí přístroje	02/2020
• kontrola požárního vodovodu	02/2020
• preventivní požární prohlídka	02/2020
• kontrola provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení	02/2020
• kontrola nouzového osvětlení	02/2020
• revize VZT	02/2020
• kontrola odvětrání schodišť	02/2020
• revize čidel CO	02/2020
• revize osobních výtahů (kvartálně)	periodicky
• odborná zkouška výtahu (1x za 3 roky)	03/2020
• revize garážových vrat (2x ročně)	02/2020

III. PŘEHLED HOSPODAŘENÍ

a) PŘEHLED STAVU BANKOVNÍCH ÚČTŮ, FONDŮ OPRAV A POKLADNY K 31.12. 2019

Stav bankovních účtů:

 2200464765/2010 **1 472 766,17 Kč** běžný bankovní účet

Účetní stav dlouhodobých záloh (fond oprav):

1 317 189,80 Kč

Stav pokladny:

0,00 Kč
b) PŘEHLED NÁKLADŮ, PŘEDEPSANÝCH PLATEB A CELKOVÉHO STAVU VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB ZA ROK 2019

Souhrn za rok 2019			
	zálohy	skutečné náklady	rozdíl
Vodné, stočné	154 164,00 Kč	139 750,56 Kč	14 413,44 Kč
Ohřev TUV	279 572,00 Kč	278 851,71 Kč	720,29 Kč
Centrální topení	302 504,00 Kč	214 154,86 Kč	88 349,14 Kč
Výtahy	20 160,00 Kč	18 979,69 Kč	1 180,31 Kč
Úklid, strojní čištění	59 920,00 Kč	49 986,00 Kč	9 934,00 Kč
Poplatek za správu	78 288,00 Kč	77 364,00 Kč	924,00 Kč
Odvoz odpadu	24 160,00 Kč	24 012,00 Kč	148,00 Kč
Společná elektřina	50 400,00 Kč	36 071,53 Kč	14 328,47 Kč
Provozní náklady	99 120,00 Kč	133 496,48 Kč	-34 376,48 Kč
Pojištění domu	23 856,00 Kč	17 923,00 Kč	5 933,00 Kč
Odměna výboru	33 600,00 Kč	0,00 Kč	33 600,00 Kč
celkem	1 125 744,00 Kč	990 589,83 Kč	135 154,17 Kč
<i>příplatky ze záloh 2019</i>			<i>5 516,00 Kč</i>
<i>nedoplatky ze záloh 2019</i>			<i>-15 400,00 Kč</i>
			<i>125 270,17 Kč</i>
dlouhodobá záloha (stav DZ celkem k 31.12. = 1.205.056,80 Kč)	199 224,00 Kč	0,00 Kč	199 224,00 Kč



c) ZÁLOHY - STANOVENÍ A ZPŮSOB JEJICH ROZÚČTOVÁNÍ

Dne 17.04. 2019 došlo dle pokynu výboru SVJ k úpravě Evidenčních listů u položek:

- vodné, stočné
- topení
- úklid, vč strojního čištění garáží
- provozní náklady

Upravené předpisy záloh s platností od 01.05. 2019, byly prostřednictvím Evidenčních listů zaslány všem vlastníkům BJ dne 25.04. 2019.

::: Dne 17.04. 2020 doporučil výbor SVJ vlastníkům BJ, aby si v případě vysokých přeplatků v položkách spotřeba SV/ TUV, požádali o individuální přizpůsobení předpisů měsíčních záloh v Evidenčních listech :::

VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Oběh dokladů k archivaci a zaúčtování probíhá mezi výborem SVJ a HS průběžně a bez zbytečných odkladů. Příkazy k úhradám jsou zadávány k termínům jejich splatnosti, autorizace plateb probíhají v souladu s dohodami.

Na konci roku 2019 proběhla výborem SVJ kontrola vedení účetnictví. HOME & FACILITY SERVICE předložil veškeré dokumenty a účetní doklady. Výborem byla odsouhlasena kompletnost a správnost. Po odsouhlasení účetních zůstatků a po obdržení pokynu bylo po skončení kalendářního roku účetnictví uzavřeno a vypracováno rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů a poplatků na správu domu a pozemku za rok 2019.

Veškeré doklady a dokumenty jsou archivovány v kanceláři správce, a jsou k dispozici jak v tištěné tak v elektronické podobě všem vlastníkům bytových jednotek. Vyúčtování bylo předáno jednotlivým vlastníkům v souladu se stanovami SVJ a to dne 17.04. 2019. Celkově bylo na zálohách vybráno vybráno o 175 440,- Kč více. Po skončení reklamační lhůty bude tato částka vypořádána v souladu s vyúčtováním a poukázána na účty jednotlivých vlastníků dle přiložené tabulky.

[PŘÍLOHA 2]

d) PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY SVJ NAD RÁMEC BĚŽNÝCH OPRAV A PRAVIDELNÝCH PLATEB

Strojní čištění garáží	duben/listopad 2020	[TRVÁ]	[PŘÍLOHA 3a, 3b]
Rekonstrukce osvětlení společných prostor domu	probíhá výběr dodavatele	[TRVÁ]	
Navigace v domě (označení BJ, navigace na chodbách)	v jednání (v režii výboru SVJ)	[TRVÁ]	[PŘÍLOHA 4]
Výměna vodoměrů	výběrové řízení (výbor SVJ)	[TRVÁ]	



IV. ZÁVĚR

Mimořádný úklid společných prostor domu

S ohledem na zvýšené znečištění společných prostor domu v zimním období, byla frekvence pravidelného úklidu rozšířena na 2x týdně.

Jedná se o období od 1. prosince do 30. dubna 2019. Pokud výbor SVJ a vlastníci BJ shledá tuto činnost jako přínosnou, navrhuje pro následné období mimořádný úklid zahájit v období 01.11. - 30.04.

::: Vzhledem k situaci způsobené šířením koronaviru a následnému opatřením vlády ČR ve smyslu vyhlášení „nouzového stavu“, byla 2 týdenní frekvence pravidelného úklidu prodloužena do 31.05. 2020 :::

Kromě výše zmíněné rekonstrukce osvětlení společných prostor domu, jejíž náklady se předpokládají ve výši cca. 95 000,-Kč, není správě domu známa žádná plánovaná investice na r. 2020.

Bytový dům stále ve velmi dobrém stavu a ze strany správce neshledáváme žádných závad.

V Praze, dne 30.04. 2020

Home & Facility Service s.r.o.
Řízení & správa nemovitostí
Tůrkova 828/20
149 00 Praha 4

Za správu objektu

Mgr. Libor V. Janda
jednatel

Markéta Černá
účetní

Ing. Jitka Jandová
jednatelka